



Foto: Arne Hanson

ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
IDOGHETEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING IDOGHETEN I MALMÖ

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Idogheten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 1 februari 2021 kl: 18.00

Plats: Via poströstning. Poströst lämnas senast 31 januari 2021 i föreningens brevinkast i den blå dörren på Branteviksgatan 32

Med hopp om gott deltagande!

//Styrelsen

Information om poströstning:

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts vilken möjliggör att styrelsen kan besluta att en föreningsstämma kan genomföras genom poströstförfarande.

Styrelsen i HSB brf Idogheten har vid sitt styrelsemöte den 2020-12-07 beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2020 ska ske genom poströstning. Detta beslut togs då läget vad gäller covid-19 försämrats och det inte går att förutse när en förbättring av läget sker, samt då HSB inte hunnit ta fram digitala verktyg än och vi inte vet när dessa kommer.

Den som har avgett sin röst per post förs in i röstlängden och anses närvarande vid föreningsstämman.

Medlem kan begära upplysning skriftligt till föreningen senast 10 dagar före stämman (21 januari 2021). Skriftligt svar ska lämnas från styrelsen senast 5 dagar före stämman (26 januari 2021) och hållas tillgängligt hos föreningen, skickas till medlem som ställt frågan samt publiceras på föreningens webbplats om sådan finns.

Underlag för poströst delas ut i medlemmarnas brevinkast senast 2 veckor innan föreningsstämman.

Dagordning - förslag

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
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 resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning
18. Val av styrelseledamöter och ersättare
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Val av valberedning
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Motioner
24. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING 1/9 2019 - 31/8 2020

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

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 färdigt år 1972 på fastigheten Idogheten 3, Malmö Kommun, som föreningen innehar med tomträtt. På fastigheten finns det tre bostadshus tillsammans med nio trapphus. Fastighetens adress är Branteviksgatan 20-38 i Malmö.

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
1	6
2	58
3	59
4	4
Totalt:	127 lägenheter
Total lägenhetsyta:	8 336 m ²
Lägenheternas medelyta:	65,6 m ²
Totala garageplatser:	80 st

2020

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 januari 2020 i Nya Stenkulaskolan i Malmö och närvarande var 28 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Ulf Sandquist	Styrelseledamot, ordförande	2020
Åsa Ersborg	Styrelseledamot, vice ordförande	2021
Matilda Svensson	Styrelseledamot, sekreterare	2020
Klaus Silfver	Styrelseledamot	2020
Arne Hansson	Styrelseledamot	avgick 2020-07-01
Dzevada Abazovic	Styrelseledamot	avgick 2020-07-01
Irena Roos	Styrelseledamot	avgick 2020-07-01
Peter Lundgren	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Ulf Sandquist och styrelseledamöterna Klaus Silfver och Matilda Svensson.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2019/2020 hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har Ulf Sandquist, Åsa Ersborg, Matilda Svensson och Klaus Silfver.

Revisorer

Under året har Eva Johansson tillsammans med Bengt Hansson varit internvalda ordinarie revisorer. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Agnes Berg, Linnea Larsson och Emma Börjesson med Agnes Berg som sammankallande.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Ulf Sandquist.

Vicevärd

Ansvarig för vicevärdsuppgifterna har varit Emma Johansson på HSB Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Under det gångna året bytte föreningen två tvättmaskiner, en torkrumsavfuktare samt en mangel. Två löpband i gymlokalen har blivit utbytta. Underhåll av utomhusmöbler och staket. Föreningen har under året stängt sin spolplatta.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen den 31 mars 2020.

Underhållsplan

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Kommande underhåll för de närmsta åren är underhållsspolning och filmning av stammar, VVS-utredning angående renovering av stammarna, byte av entrédörrar samt OVK.

Planerade åtgärder skall finansieras med eget kapital och lån.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har under året tecknat ett nytt energiavtal med HSB som innebär en besparing. Föreningen upphandlar även ett nytt avtal gällande trädgårdsskötseln inför 2021. Nytt avtal förväntas tecknas med HSB gällande förvaltning.

Tomträtt

Med hjälp av ekonomen undersöktes möjligheten att friköpa marken från kommunen och därmed slippa tomträtten. Styrelsen anser att den ekonomiska vinsten skulle bli liten vid ett friköp och beslutade därmed att avstå.

Ny tomträttsavgäld inträder 2024-01-01.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 666 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2020-01-01. Budgeten för år 2020/2021 visade även den ett höjningsbehov av årsavgifterna och därför beslöt sig styrelsen för att även i år höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2021-01-01. Anledningen till avgiftshöjningarna är att föreningen står även inför ekonomiska utmaningar de kommande åren som t.ex. stora renoveringskostnader och höjda tomträttsavgifter. Styrelsen anser även att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år. Styrelsens planerar 3 %-ig avgiftshöjning de kommande två åren.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 420 587 kr. Under året har föreningen amorterat 188 240 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 år. Styrelsens intention är att i framtiden amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 164 medlemmar (165 föregående år).

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



Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	6 312	6 193	6 164	5 790	5 683
Rörelsens kostnader	-5 352	-5 206	-5 217	-5 337	-5 325
Finansiella poster, netto	-101	-97	-89	-130	-244
Årets resultat	860	890	858	323	114
Likvida medel & fin. placeringar	7 105	5 585	4 312	3 054	2 375
Skulder till kreditinstitut	11 421	11 609	11 781	12 027	12 272
Fond för yttre underhåll	5 558	5 427	4 982	4 571	4 802
Balansomslutning	23 923	22 990	22 290	21 513	21 457
Fastigheters taxeringsvärde	107 144	107 144	77 753	77 753	77 753
Soliditet (%)	48	46	43	41	40
Räntekostnad kr/kvm	16	15	13	17	31
Låneskuld kr/kvm	1 370	1 393	1 413	1 443	1 472
Avgift kr/kvm	666	648	636	623	615

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	666 400	5 427 425	3 581 509	889 554	10 564 888
Avsättning till yttre fond år 2019/2020		427 000	-427 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2019/2020		-295 930	295 930		0
Disposition av föregående års resultat			889 554	-889 554	0
Årets resultat				859 573	859 573
Belopp vid årets utgång	666 400	5 558 495	4 339 993	859 573	11 424 461

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 339 993
årets vinst	859 573
	5 199 566

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 199 566
	5 199 566

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

REK

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 842 998	5 705 840
Övriga intäkter	3	469 042	486 932
		6 312 040	6 192 772
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-293 225	-396 274
Periodiskt underhåll	5	-295 930	-123 679
Fastighetsavgift/-skatt		-192 923	-186 319
Driftskostnader	6	-3 291 487	-3 333 328
Övriga externa kostnader	7	-350 532	-365 272
Personalkostnader	8	-359 999	-233 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-567 838	-567 842
		-5 351 934	-5 206 406
Rörelseresultat		960 106	986 366
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 698	30 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 230	-126 839
		-100 532	-96 813
Årets resultat		859 573	889 554

BE

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	16 555 710 16 555 710	17 123 548 17 123 548
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500 500	500 500
Summa anläggningstillgångar		16 556 210	17 124 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 846	351
Avräkningskonto HSB Malmö		4 105 443	2 585 224
Övriga fordringar	11	8 083	7 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	247 660 4 367 032	272 973 2 866 441
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 000 3 000 000	3 000 000 3 000 000
Summa omsättningstillgångar		7 367 032	5 866 441
SUMMA TILLGÅNGAR		23 923 242	22 990 489



Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		666 400	666 400
Fond för yttre underhåll	14	5 558 495	5 427 425
		6 224 895	6 093 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 339 993	3 581 509
Årets resultat		859 573	889 554
		5 199 566	4 471 063
Summa eget kapital		11 424 461	10 564 888
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 275 953	11 420 587
Summa långfristiga skulder		7 275 953	11 420 587
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 144 634	188 240
Leverantörsskulder		81 201	98 094
Aktuella skatteskulder		20 374	15 377
Övriga skulder	18	5 282	1 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	971 337	701 389
Summa kortfristiga skulder		5 222 828	1 005 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 923 242	22 990 489

PKS

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		859 573	889 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		567 838	567 842
Resultat efter finansiella poster		1 427 411	1 457 396
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		19 628	5 398
Förändring av kortfristiga skulder		261 420	-17 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 708 459	1 445 165
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-188 240	-172 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-188 240	-172 280
Årets kassaflöde		1 520 219	1 272 885
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 585 224	4 312 339
Likvida medel vid årets slut		7 105 443	5 585 224

Red

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 73 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 1,88 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 169 391 kr (föregående år 8 169 391 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	5 549 298	5 404 940
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser, momsreg.	7 200	7 200
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser, ej momsreg.	255 900	260 400
Hyresintäkter övriga objekt, ej momsreg.	30 600	33 300
	5 842 998	5 705 840

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
IMD el	226 087	278 463
Bredband	105 156	105 156
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	24 831	26 733
Ersättning försäkringsskador	65 060	40 000
Övriga intäkter	47 908	36 580
	469 042	486 932

Not 4 Löpande underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	5 694
Material i löpande underhåll	11 430	31 142
Löpande underhåll av bostäder	531	2 015
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	25 619	40 758
Löpande underhåll tvättutrustning	7 772	2 474
Löpande underhåll av installationer	2 700	4 875
Löpande underhåll VA/sanitet	49 430	9 557
Löpande underhåll värme	0	30 792
Löpande underhåll ventilation	1 563	11 109
Löpande underhåll el	19 488	14 010
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	12 744	29 685
Löpande underhåll av hissar	28 039	90 200
Löpande underhåll av markytor	9 487	24 084
Löpande underhåll av garage och parkeringsplatser	0	15 523
Skadegörelse	3 645	2 322
Försäkringsskador	120 777	82 035
	293 225	396 275

FLA

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	0	10 000
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	91 055	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	204 875	91 223
Periodiskt underhåll el	0	22 456
	295 930	123 679

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m. 2024-01-01.

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel	116 593	134 656
Trädgårdsskötsel	119 386	94 891
Lokalvård	133 344	134 014
Förvaltare	231 731	228 740
El	385 716	478 250
Uppvärmning	1 078 284	1 086 670
Vatten	318 468	299 914
Sophämtning	91 290	88 800
Container	22 075	13 336
Tvätt sopkärl	7 402	6 542
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 753
Besiktningkostnader	11 266	9 882
Serviceavtal	38 534	9 266
Avtal entrémattor	4 554	4 800
Fastighetsförsäkringar	118 611	111 499
Bevakningskostnader	9 990	13 121
Brandskyddskostnader	23 022	34 167
Kabel-TV	42 404	42 327
Bredband	105 396	96 281
Tomträttsavgälder	433 420	433 420
	3 291 486	3 333 329

Pela

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administrativ förvaltning	126 870	125 728
Underhållsplan	10 270	10 006
Driftsuppföljning	19 990	59 195
Fastighetsjour	8 052	3 702
Energideklaration	0	16 875
Konsultarvoden	16 918	0
Medlemsavgift HSB Malmö	53 120	53 120
Förenings- och fritidsverksamhet	2 237	2 804
Revisionsarvoden	11 450	10 725
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 759	28 078
Korttidsinventarier	37 755	11 990
Kontorsmaterial och trycksaker	1 285	4 166
Telefon	5 056	3 230
Avgifter för juridiska åtgärder	10 125	18 215
Stämman	13 000	4 860
Styrelse	86	3 138
Övriga kostnader	12 559	9 440
	350 532	365 272

Not 8 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

HSB Brf Idogheten har haft under 1 anställd under året.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode*	206 400	125 000
Internrevisorers arvode*	45 900	32 000
Valberedningens arvode*	5 000	2 700
Fastighetsskötare lön	23 975	26 162
Övriga ersättningar	2 472	2 539
	283 747	188 401

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	76 252	42 490
Utbildning	0	2 800
	76 252	45 290

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader **359 999** **233 691**

* Arvodet inkluderar resterande arvode som beslutades på stämman som behandlade räkenskapsåret 2017-2018. Arvodet inkluderar även arvodet som beslutades på stämman som behandlade räkenskapsåret 2018-2019. Anledningen är att styrelsen byter rutiner på arvodesutbetalningarna. Istället för att följa stämмоåret väljer styrelsen att följa räkenskapsåret. På det viset ger det en mer rättvisande bild gällande arvodet för innevarande räkenskapsår.

JK

Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 687 493	31 687 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 687 493	31 687 493
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 563 945	-13 996 103
Årets avskrivningar	-567 838	-567 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 131 783	-14 563 945
Utgående redovisat värde	16 555 710	17 123 548
Taxeringsvärden byggnader	66 144 000	66 144 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	107 144 000	107 144 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	8 083	7 893
	8 083	7 893

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda bevakningskostnader	2 723	2 520
Förutbetald fastighetsjour	1 264	1 264
Förutbetald fastighetsförsäkring	40 535	37 540
Förutbetald tomträttsavgäld	144 502	144 502
Förutbetald kabel-TV	3 548	3 532
Förutbetalda serviceavtal	11 738	5 954
Förutbetald bredband	26 409	26 419
Förutbetald telefon	843	843
Försäkringsersättning	0	40 000
Återbäring LF Skåne	6 586	0
Upplupna ränteintäkter	9 513	10 399
	247 661	272 973

PEA

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

HSB Brf Idogheten har fastränteplaceringar hos HSB Malmö ek. för.

Namn	Ränta	Saldo	Saldo
	%	2020-08-31	2019-08-31
HSBM 18	0,84	800 000	800 000
HSBM 17	0,59	800 000	800 000
HSBM 23	0,28	500 000	500 000
HSBM 24	0,46	400 000	400 000
HSBM 22	0,88	500 000	500 000
		3 000 000	3 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	5 427 425	4 982 104
Avsättning till fond för yttre underhåll	427 000	569 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-295 930	-123 679
	5 558 495	5 427 425

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 231 000	15 231 000
	15 231 000	15 231 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

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

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,10	2022-07-30	2 084 420	2 151 660
Stadshypotek	1,16	2021-09-30	5 258 773	5 258 773
Swedbank	1,09	2021-01-25	4 077 394	4 198 394
			11 420 587	11 608 827

REK

Not 17 Skulder till kreditinstitut

4 144 634 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 188 240 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 10 479 387 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 144 634	188 240
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	7 275 953	11 420 587
	11 420 587	11 608 827

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Källskatt	2 580	70
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	878	20
Mervärdesskatt	1 824	1 824
	5 282	1 914

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupet styrelsearvode	150 000	6 100
Upplupet internrevisorers arvode	32 000	2 100
Upplupet valberedningens arvode	6 500	4 200
Upplupna arbetsgivaravgifter	59 227	3 896
Upplupen extern revisor	11 500	11 000
Upplupen el	40 153	35 890
Upplupen värme	22 260	18 818
Upplupen lokalvård	11 274	11 031
Upplupen trädgårdsskötsel	36 567	12 059
Upplupen korttidsinventarie	34 260	0
Upplupen besiktningsskostnad	4 156	0
Upplupna reparationskostnader	28 986	24 660
Upplupen försäkringsskada	0	62 500
Övrig upplupen kostnad	1 000	0
Upplupna räntekostnader	11 068	11 547
Förutbetalda hyror och avgifter	522 385	497 587
	971 336	701 388

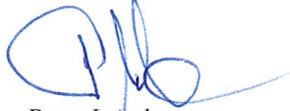
PK

HSB Brf Idogheten i Malmö
Org.nr 746001-0486

Malmö ²³ / 11 -2020



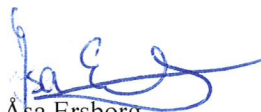
Ulf Sandquist
Ordförande



Peter Lundgren
Styrelseledamot



Matilda Svensson
Styrelseledamot



Åsa Ersborg
Styrelseledamot

Klaus Silfver
Styrelseledamot



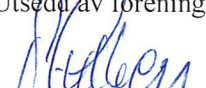
Vår revisionsberättelse har lämnats

23/11

-2020



Eva Johansson
Intern revisor
Utsedd av föreningen



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund



Bengt Hansson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Idogheten i Malmö, org.nr. 746001-0486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Idogheten i Malmö för räkenskapsåret 2019/20.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PGK

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 Idogheten i Malmö för räkenskapsåret 2019/20 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 23/11 2020



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



Eva Johansson
Av föreningen vald revisor



Bengt Hansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.