



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
MUNKHÄTTAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Munkhättan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 16:e februari 2021.

Styrelsen har fattat beslut om att inte tillåta medlemmarna att närvara fysiskt. **Stämman kommer att genomföras enbart genom poströstning.** Beslutsunderlag och poströstningsformulär kommer att delas ut till samtliga medlemmar senast 10 dagar innan stämman

Lokal: Gamla ICA-lokalen, Rödkullastigen 3, Malmö kl. 18:30

DAGORDNING

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

ÅRSREDOVISNING

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

HSB Brf Munkhättan i Malmö

Org nr 746000-6039

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

föreningens 60:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1959 på fastigheten Kärven 1, Strået 1 och Strået 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Solvändegatan 1-3, Munkhättegatan 22 och Rödkullastigen 1-3 i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	23	21,5-38
2	148	54,5-58
3	112	69,5-80
4	30	78-86
Lokaler.	8	894
Garage	90	
Parkeringsplatser	152	

Total lägenhetsyta 19 644 kvm.

Total lokalyta 894 kvm.

Lägenheternas medel yta 63 kvm. ✎

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

- Rörstamsbyte för kallt och varmt tappvatten 2014.
- Total fasad och takrenovering 2015.
- Samtliga hissar i föreningen byttes 2016.
- Gruppavtal med Com hem angående internet och kabel-tv tecknades 2017.
- Elektroniskt låssystem och digital tvättbokning infördes i samtliga fastigheter 2017.
- Gemensam el installerades 2018-2019.
- Samtliga tvättstugor renoverades 2019.
- Byte av 2 el-centraler.
- Byte av källardörrar 2019.
- Oljat/ytbehandlat samtliga trädörrar och partier samt vissa andra ytor. Det har även gjorts nödvändiga delreparationer.
- Foliering av fönster till "ICA-lokalen".
- Rensning, gallring och beskärning av trädgårdar och grönytor.
- OVK har utförts (obligatorisk ventilationskontroll) i majoriteten av lägenheterna.
- Byte av värmeväxlare på Rödkullastigen 3.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/2 2020 och närvarande var 47 röstberättigade medlemmar varav 12 genom fullmakt.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande:	Delawar Sarwary
Sekreterare:	Ingela Jensen
Ledamot:	Tord Svensson
Ledamot:	Kiril Adziski
Utsedd av HSB:	Agneta Boman
Suppleant:	Samir Dulic
Suppleant:	Cuong Hoang

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tord Svensson, Kiril Adziski och Ingela Jensen samt suppleanten Cuong Hoang.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Delawar Sarwary, Ingela Jensen, Tord Svensson samt Kiril Adziski.

Revisorer har varit Maivi Girhamn och Hansi Tempel samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Edin Delic och Harun Sinanovic.

Vicevärdtjänsten köps in på entreprenad från HSB Malmö. *u*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av värmepump på Rödkullastigen 1 och Munkhättegatan 22.
- Fortsatt arbete med inoljning och ytbehandling av trädörrar och partier samt vissa andra ytor. Det har även gjorts nödvändiga delreparationer.
- Fortsatt arbete med rensning, gallring och beskärning av trädgårdar och grönytor.
- OVK, fortsatt arbete i kvarvarande lägenheter som haft brister eller inte varit åtkomliga.
- Ytterligare två el-centraler utbyta.
- Diverse elarbeten och arbeten med belysning på Rödkullastigen 1 och 3.
- Kameror uppsatta vid grov soporna vid Solvändegatan 3.
- Avtal med HSB angående trädgårdsskötsel har tecknats.
- Utförd radonmätning med godkänt resultat, har skickats in till Miljöförvaltningen.
- Ellas catering har avslutat sin verksamhet hos oss.
- Föreningen har löst ut tre lån på sammanlagt 5,5 miljoner kr med egna medel.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelse i augusti 2020.


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

- Renovering av balkongfronter på Rödkullastigen 1 och 3, pågår.
- Relining av samtliga avloppsledningar.
- Planering av byte av värmeledningarna.
- Byte av nedre del av stuprör som går i marken från samtliga hus
- Planering av byte av tv och bredbandsleverantör
- Planering för förbättringar av utemiljön pågår.
- Planering av renovering trapphus pågår.

Planerade kommande underhållsåtgärderna ska finansieras med egna medel och lån.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 822 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna för 2020/2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45.087.500 kr. Under året har föreningen amorterat 6.672.752 kr. 

Medlemsinformation

Under året har 49 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 369 medlemmar (378 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	17 465	17 599	16 716	16 267	15 727
Rörelsens kostnader	13 180	13 641	11 867	11 785	13 803
Finansiella poster, netto	-702	-698	-681	-749	-829
Årets resultat	3 582	3 259	4 168	3 733	1 095
Likvida medel & fin placeringar	6 308	9 847	11 157	8 166	6 280
Skulder till kreditinstitut	45 088	51 760	52 710	53 484	54 973
Fond för yttre underhåll	7 251	8 821	7 567	7 486	5 868
Balansomslutning	69 983	72 306	69 643	66 665	64 399
Fastigheternas taxeringsvärde	201 587	201 587	149 541	149 541	149 541
Soliditet (%)	30	24	19	15	10
Räntekostnad kr/kvm	36	36	35	37	41
Låneskuld kr/kvm	2 195	2 520	2 572	2 609	2 682
Avgift kr/kvm	822	816	800	781	755

Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 092 035	8 821 219	4 429 220	3 259 384	17 601 858
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-728 349	728 349		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		407 000	-407 000		0
Disposition av föregående års resultat:			3 259 384	-3 259 384	0
Årets resultat				3 582 499	3 582 499
Belopp vid årets utgång	1 092 035	8 499 870	8 009 953	3 582 499	21 184 357

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 009 952
årets vinst	3 582 499
	11 592 451

disponeras så att i ny räkning överföres	11 592 451
	11 592 451

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

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	16 878 433	16 970 160
Övriga intäkter	3	586 268	628 394
		17 464 701	17 598 554
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 241 873	-1 717 791
Planerat underhåll	5	-728 349	-519 713
Fastighetsavgift/skatt		-483 147	-466 871
Driftskostnader	6	-7 548 980	-7 609 465
Övriga kostnader	7	-626 288	-817 938
Personalkostnader	8, 9	-741 232	-673 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 810 010	-1 835 907
		-13 179 879	-13 641 341
Rörelseresultat		4 284 822	3 957 213
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 214	57 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 536	-755 168
		-702 322	-697 828
Årets resultat		3 582 499	3 259 384

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	58 863 946	60 502 730
Inventarier	11	1 353 035	1 524 262
Pågående nyanläggningar	12	3 001 190	0
		63 218 171	62 026 992
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf, långvarigt bruk		63 790	63 790
Andelar	13	1 500	1 500
		65 290	65 290
Summa anläggningstillgångar		63 283 461	62 092 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		28 175	71 155
Avräkningskonto HSB Malmö		3 307 959	4 846 760
Övriga fordringar	14	34 473	12 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	329 344	283 258
		3 699 951	5 214 026
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	3 000 000	5 000 000
		3 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 699 951	10 214 026
SUMMA TILLGÅNGAR		69 983 412	72 306 308

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 092 035	1 092 035
Fond för yttre underhåll		8 499 870	8 821 219
		9 591 905	9 913 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 009 952	4 429 220
Årets resultat		3 582 499	3 259 384
		11 592 451	7 688 604
Summa eget kapital		21 184 356	17 601 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	35 725 000	45 087 500
Summa långfristiga skulder		35 725 000	45 087 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	9 362 500	6 672 752
Leverantörsskulder		83 613	291 215
Aktuella skatteskulder		41 915	28 394
Övriga skulder	20	722 034	859 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 863 994	1 764 646
Summa kortfristiga skulder		13 074 056	9 616 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 983 412	72 306 308 <small>dk</small>

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 582 499	3 259 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 810 010	1 835 907
Resultat efter finansiella poster		5 392 509	5 095 291
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 726	-170 189
Förändring av kortfristiga skulder		767 358	6 201 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 135 141	11 126 391
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 001 190	-5 637 641
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 001 190	-5 638 441
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-6 672 752	-6 797 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 672 752	-6 797 752
Årets kassaflöde		-3 538 801	-1 309 802
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 846 760	11 156 562
Likvida medel vid årets slut		6 307 959	9 846 760 ^{år}

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 58 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 1,9 %.

Inventarier

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


Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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. 

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	16 139 892	16 024 078
Årsavgifter lokaler	246 490	241 132
Hysesintäkter	492 051	704 950
	16 878 433	16 970 160

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	0	80 399
Årsavgift el	493 172	377 114
Övriga intäkter	93 096	170 881
	586 268	628 394

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	4 338	0
Material i löpande underhåll	116 544	76 422
Löpande underhåll av bostäder	11 506	12 541
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	284 782	160 561
Löpande underhåll tvättutrustning	344 365	94 129
Löpande underhåll av installationer	36 423	7 044
Löpande underhåll Va/sanitet	30 697	39 383
Löpande underhåll av lokaler	0	12 500
Löpande underhåll värme	129 984	45 386
Löpande underhåll ventilation	37 836	59 688
Löpande underhåll el	79 318	37 793
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	3 014	10 625
Löpande underhåll av markytor	20 763	312 138
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	13 066	31 539
Löpande underhåll av hissar	2 450	1 866
Löpande underhåll av garage och p-platser	12 563	11 591
Försäkringsskador	104 325	804 585
Skadegörelse	9 900	0
	1 241 874	1 717 791 <small>akt</small>

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	0	7 469
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	2 041	74 563
Material i periodiskt underhåll	521 845	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	150 500
Periodiskt underhåll värme	0	212 368
Periodiskt underhåll el	154 463	74 813
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	50 000	0
	728 349	519 713

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 556 512	1 713 460
El	1 178 473	1 056 219
Uppvärmning	2 174 987	2 429 230
Vatten	851 782	772 644
Sophämtning	373 980	517 756
Övrigt	1 413 246	1 120 156
	7 548 980	7 609 465

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	264 715	339 140
Revisionsarvoden	23 725	22 438
Övriga externa kostnader	337 848	456 361
	626 288	817 939

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	1	1 _{dk}

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	133 600	124 131
Revisionsarvode	13 360	11 572
Löner och andra ersättningar	11 416	1 000
Löner anställda	403 381	288 688
Uttagsskatt	0	89 405
	561 757	514 796
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	179 475	138 146
Övriga gemensamma kostnader	0	20 715
	179 475	158 861
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	741 232	673 657

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	87 544 378	83 451 198
Inköp		4 093 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 544 378	87 544 378
Ingående avskrivningar	-27 733 569	-26 068 889
Årets avskrivningar	-1 638 783	-1 664 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 372 352	-27 733 569
Utgående redovisat värde	58 172 026	59 810 809
Taxeringsvärden byggnader	142 320 000	142 320 000
Taxeringsvärden mark	59 267 000	59 267 000
	201 587 000	201 587 000
Bokfört värde byggnader	58 172 025	59 810 809
Bokfört värde mark	691 921	691 921
	58 863 946	60 502 730 #

Not 11 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 712 270	167 809
Inköp		1 544 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 712 270	1 712 270
Ingående avskrivningar	-188 008	-16 781
Årets avskrivningar	-171 227	-171 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-359 235	-188 008
Utgående redovisat värde	1 353 035	1 524 262

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp	3 001 190	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 001 190	0
Utgående redovisat värde	3 001 190	0

Pågående byggnation avser Relining-projekt 1.174.633 kr, projektet beräknas kosta cirka 20 Mkr och vara färdigställt under Q2 år 2022 samt Balkong-projekt 577.656 kr, projektet beräknas kosta cirka 4,2 Mkr och vara färdigställt under andra halvan av 2021, samt värmeväxlare/värmecentral-projekt 1.248.901 kr, projektet beräknas kosta 1,4 Mkr och vara färdigställt under vintern 2020.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	34 473	12 853
	34 473	12 853 *

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 147	6 604
Förutbetalda kostnader	0	122 707
Övr förutb kostn, uppl int	324 197	153 947
	329 344	283 258

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	3 000 000	5 000 000
	3 000 000	5 000 000

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	82 910 500	82 910 500
	82 910 500	82 910 500

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SBAB	1,55	2022-12-09	6 856 250	6 881 250
SEB Bolån	1,25	2020-03-28	0	1 825 000
SEB Bolån	1,57	2021-12-28	8 600 000	8 700 000
Stadshypotek	1,57	2022-01-30	2 287 500	2 487 500
Stadshypotek	1,24	2023-09-01	4 687 500	4 787 500
Stadshypotek	1,16	2022-09-30	3 718 750	3 818 750
Swedbank Hypotek	1,20	2020-04-24	0	1 837 500
Swedbank Hypotek	1,47	2029-06-20	1 800 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	1,31	2020-08-25	0	1 935 252
Swedbank Hypotek	1,34	2021-02-25	8 437 500	8 587 500
SEB Bolån	1,90	2027-01-28	8 700 000	8 900 000
			45 087 500	51 760 252

Not 19 Skulder till kreditinstitut

9.362.500 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 1.075.000 kr

Beräknad skuld om 5 år 39.712.500 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 362 500	6 672 752
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	35 725 000	45 087 500
	45 087 500	51 760 252

Not 20 Övriga skulder

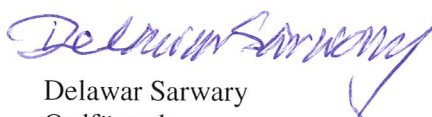
	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	7 945	7 990
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	10 242	10 242
Redovisningskonto för moms på väg	484	648
Uttagsskatt	0	89 405
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	703 363	751 658
	722 034	859 943

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	78 380	97 009
Övriga upplupna kostnader	1 432 115	316 898
Förutbetalda hyror och avgifter	1 353 500	1 350 740
	2 863 995	1 764 647

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

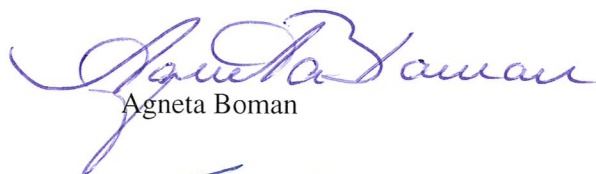
Malmö 2020-12-09



Delawar Sarwary
Ordförande



Kiril Adziski



Agneta Boman



Ingela Jensen



Tord Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-18



Fiola Rexhepi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maivi Girhamn
Av föreningen utsedd revisor



Hansi Tempel
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Munkhättan i Malmö, org.nr. 746000-6039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munkhättan i Malmö för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31.

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. 

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 Munkhättan i Malmö för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31 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 överträdelse 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 18 / 12 2020



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maivi Girhamn
Av föreningen vald revisor



Hansi Tempel

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.