



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
MUNKHÄTTAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Munkhättan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 26:e februari 2020

Lokal: Gamla ICA-lokalen, Rödkullsstigen 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. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Munkhättan i Malmö

Org nr 746000-6039

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

föreningens 59:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamhetem

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.

HSB Brf Munkhättan i Malmö

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/2 2019 och närvarande var 55 röstberättigade medlemmar varav 8 genom fullmakt. Andra beslutet togs att godkänna de nya stadgarna.

Extrastämma hölls den 27/2 2019 då första beslutet togs att godkänna de nya stadgarna.

Styrelsen under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande:	Delawar Sarwary	
Sekreterare:	Jonatan Åstrand-Ferris	Avflyttad och avgått 2019-10-01
Ledamot:	Anders Hagström	
Ledamot:	Ingela Jensen	
Utsedd av HSB:	Agneta Boman	
Suppleant:	Tord Svensson	Tjänstgörande suppleant 2019-10-01
Suppleant:	Cuong Hoang	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Delawar Sarwary. Det ska även hållas fyllnadsval av en ledamot. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening

Delawar Sarwary, Anders Hagström, Jonatan Åstrand-Ferris och Ingela Jensen.

Revisorer

Maiwi Girhamn och Hansi Tempel samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Edin Delic och Harun Sinanovic.

Vicevärd

Marcus Hedenskog och Denniz Sjö.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Gemensam el, IMD, 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, Obligatorisk ventilationskontroll.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-08-27.

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

- Byte av värmeväxlare på Rödkullastigen 1 och 3.
- Renovering av balkongfronter på Rödkullastigen 1 och 3.
- Radonmätning. Radonmätning måste enligt lag genomföras innan 2021.
- Relining av samtliga avloppsledningar.

De planerade kommande underhållsåtgärderna ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 815 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 760 252 kr. Under året har föreningen amorterat 949 304 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 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

Styrelsen är nöjd med resultatet. Vi kommer ha stora investeringar 2018/2019 som vi har visst kapital för i bunden placering samt vi har även goda möjligheter för att få säkrat nya lån till investeringar.

Medlemsinformation

Under året har 30 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 378 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 092 035	0	7 566 932	1 515 165	4 168 342
Resultatdisponering under året				4 168 342	-4 168 342
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-519 713	519 713	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 774 000	-1 774 000	
Årets resultat					3 259 384
Belopp vid årets slut	1 092 035	0	8 821 219	4 429 220	3 259 384

**HSB Brf Munkhättan i Malmö****5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	17 599	16 716	16 267	15 727	14 931
Rörelsens kostnader	-13 641	-11 867	-11 785	-13 803	-13 068
Finansiella poster, netto	-699	-681	-749	-829	-999
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	3 259	4 168	3 733	1 095	864
Likvida medel & fin. placeringar	9 847	11 157	8 166	6 280	546
Skulder till kreditinstitut	51 760	52 710	53 484	54 973	50 538
Fond för yttre underhåll	8 821	7 567	7 486	5 868	4 099
Balansomslutning	72 306	69 643	66 665	64 399	60 180
Fastighetens taxeringsvärde	201 587	149 541	149 541	149 541	131 478
Soliditet %	24%	19%	15%	10%	9%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	36	35	37	41	49
Låneskuld kr/kvm	2 520	2 572	2 609	2 682	2 466
Avgift kr/kvm (avser ej brf-lokaler)	816	800	781	755	705

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	4 459 220
Årets resultat	3 259 384
Summa till stämmans förfogande	7 688 603

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	7 688 603



HSB Brf Munkhättan i Malmö

		2018-09-01	2017-09-01
Resultaträkning		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	16 970 160	16 626 333
Övriga intäkter	Not 2	<u>628 394</u>	<u>89 531</u>
Summa Nettoomsättning		17 598 554	16 715 864
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-7 609 465	-7 390 868
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-673 656	-186 837
Löpande underhåll	Not 5	-1 717 791	-1 089 572
Periodiskt underhåll	Not 6	-519 713	-562 958
Övriga externa kostnader	Not 7	-817 939	-699 625
Fastighetsskatt/avgift		-466 871	-443 891
Avskrivningar	Not 8	<u>-1 835 907</u>	<u>-1 492 897</u>
Summa fastighetskostnader		-13 641 342	-11 866 649
Rörelseresultat		3 957 212	4 849 215
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar		509	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 831	39 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-755 168</u>	<u>-720 072</u>
Summa finansiella poster		-697 828	-680 874
Årets resultat		3 259 384	4 168 342
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		3 259 384	4 168 342
Avsättning underhållsfond		-1 774 000	-644 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>519 713</u>	<u>562 958</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 254 287	-81 042
Överskott		2 005 097	4 087 300



HSB Brf Munkhättan i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 60 502 730	58 074 230
Inventarier	Not 10 1 524 262	151 028
	<u>62 026 992</u>	<u>58 225 258</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 1 500	700
Egna Brf, långvarigt bruk	63 790	63 790
	<u>65 290</u>	<u>64 490</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>62 092 282</u>	<u>58 289 748</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	71 155	29 075
Avräkningskonto HSB Malmö	4 846 760	6 156 562
Övriga fordringar	Not 12 12 853	41 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 283 258	126 524
	<u>5 214 026</u>	<u>6 353 639</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14 5 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar	<u>10 214 026</u>	<u>11 353 639</u>
Summa tillgångar	<u>72 306 308</u>	<u>69 643 387</u>



HSB Brf Munkhättan i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 092 035	1 092 035
Fond för yttre underhåll		<u>8 821 219</u>	<u>7 566 932</u>
		9 913 254	8 658 967
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 429 220	1 515 165
Årets resultat		<u>3 259 384</u>	<u>4 168 342</u>
		7 688 603	5 683 507
Summa eget kapital		<u>17 601 857</u>	<u>14 342 473</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>45 087 500</u>	<u>51 885 252</u>
		45 087 500	51 885 252
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 672 752	824 304
Leverantörsskulder		291 215	136 262
Aktuell skatteskuld		28 394	38 450
Fond för inre underhåll		751 658	801 836
Övriga skulder	Not 17	108 285	49 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 764 647</u>	<u>1 565 374</u>
		9 616 951	3 415 662
Summa skulder		<u>54 704 451</u>	<u>55 300 914</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>72 306 308</u>	<u>69 643 387</u>



HSB Brf Munkhättan i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 259 384	4 168 342
Avskrivningar	<u>1 835 907</u>	<u>1 492 897</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 095 291	5 661 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-170 189	-41 412
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder *	<u>6 201 289</u>	<u>-316 079</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 126 391	5 303 748
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 093 180	-1 270 651
Investeringar i maskiner/inventarier	-1 544 461	-172 809
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-800</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 638 441	-1 443 460
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut *	<u>-6 797 752</u>	<u>-874 304</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 797 752	-874 304
Årets kassaflöde	-1 309 802	2 985 984
Likvida medel vid årets början	11 156 562	8 165 578
Likvida medel vid årets slut	9 846 760	11 156 562

* Den stora skillnaden jämfört med föregående år beror på omklassificering av kortfristiga lån. Se redovisningsprinciper.



HSB Brf Munkhättan 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 59 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 1,9 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% 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.

one



HSB Brf Munkhättan i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	16 024 788	15 707 800
Årsavgifter lokaler	241 132	240 528
Hyresintäkter	704 240	678 005
Bruttoomsättning	16 970 160	16 626 333
Not 2	Övriga intäkter	
Ersättning försäkringsskador	80 399	0
Årsavgift el	377 114	0
Övriga intäkter	170 881	89 531
Summa	628 394	89 531
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 906 245	2 468 724
El	1 056 219	507 727
Uppvärmning	2 429 230	2 354 022
Vatten	772 644	724 850
Sophämtning	517 756	463 474
Övriga avgifter	927 372	872 072
Summa	7 609 465	7 390 868
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	124 131	125 000
Revisorsarvode	11 572	12 500
Löner och andra ersättningar	1 000	4 054
Summa	136 703	141 554
Löner och ersättningar	288 688	3 722
Uttagsskatt	89 405	0
Summa	378 093	3 722
Sociala kostnader	138 146	41 561
Övriga gemensamma kostnader	20 715	0
Summa	158 861	41 561
Totalt	673 656	186 837
Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	0	4 602
Material i löpande underhåll	76 422	29 816
Löpande underhåll av bostäder	12 541	10 719
Löpande underhåll av lokaler	12 500	77 743
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	160 561	68 224
Löpande underhåll tvättutrustning	94 129	62 127
Löpande underhåll av installationer	7 044	2 025
Löpande underhåll Va/sanitet	39 383	65 258
Löpande underhåll värme	45 386	0
Löpande underhåll ventilation	59 688	39 675
Löpande underhåll el	37 793	146 354
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	31 539	222 381
Löpande underhåll hissar	1 866	6 307
Löpande underhåll huskropp utvändigt	10 625	0
Löpande underhåll markytor	312 138	135 721
Löpande underhåll garage och p-platser	11 591	52 046
Försäkringsskador	804 585	166 574
Summa	1 717 791	1 089 572



HSB Brf Munkhättan i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	7 469	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	74 563	0
	Periodiskt underhåll installationer	0	330 617
	Periodiskt underhåll va/sanitet	150 500	0
	Periodiskt underhåll värme	212 368	213 699
	Periodiskt underhåll el	74 813	0
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	18 642
	Summa	519 713	562 958
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	339 140	247 599
	Revisionsarvoden	22 438	22 963
	Övriga externa kostnader	456 361	429 063
	Summa	817 939	699 625
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 664 680	1 476 116
	Inventarier	171 227	16 781
	Summa	1 835 907	1 492 897



HSB Brf Munkhättan i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 451 198	82 180 548
Årets investeringar, 2019 IMD samt renovering av tvättstugor	4 093 180	1 270 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 544 378	83 451 198
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-26 068 889	-24 592 773
Årets avskrivningar	-1 664 680	-1 476 116
Utgående avskrivningar	-27 733 569	-26 068 889
Bokfört värde Byggnader	59 810 809	57 382 309
Ingående anskaffningsvärde mark	691 921	691 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	691 921	691 921
Bokfört värde Mark	691 921	691 921
Bokfört värde Byggnader och Mark	60 502 730	58 074 230
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	140 000 000	103 000 000
Byggnad - lokaler	2 320 000	1 749 000
	142 320 000	104 749 000
Mark - bostäder	58 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	1 267 000	792 000
	59 267 000	44 792 000
Taxeringsvärde totalt	201 587 000	149 541 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	167 809	5 000
Utrangering släpvagn	0	-5 000
Årets investeringar, 2019 utrustning till tvättstugorna	1 544 461	167 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 712 270	167 809
Ingående avskrivningar	-16 781	-5 000
Utrangering släpvagn	0	5 000
Årets avskrivningar	-171 227	-16 781
Utgående avskrivningar	-188 008	-16 781
Bokfört värde	1 524 262	151 028
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	200
	1 500	700



HSB Brf Munkhättan i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	12 853	28 978			
Övriga fordringar	0	12 500			
	12 853	41 478			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	122 707	120 390			
Upplupna ränteintäkter	6 604	6 134			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (4 månader IMD)	153 947	0			
	283 258	126 524			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	5 000 000	5 000 000			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 092 035	0	7 566 932	1 515 165	4 168 342
Resultatdisponering under året				4 168 342	-4 168 342
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-519 713	519 713	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 774 000	-1 774 000	
Årets resultat					3 259 384
Belopp vid årets slut	1 092 035	0	8 821 219	4 429 220	3 259 384
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Långfristiga	Kortfristiga
SBAB	25060407	1,55%	2022-12-09	6 856 250	25 000
SEB Bolån	23155435	1,25%	2020-03-28	0	1 825 000
SEB Bolån	38226851	1,57%	2021-12-28	8 600 000	100 000
SEB Bolån	38369911	1,90%	2027-01-28	8 700 000	200 000
Stadshypotek	131135	1,57%	2022-01-30	2 287 500	200 000
Stadshypotek	223938	1,24%	2023-09-01	4 687 500	100 000
Stadshypotek	229642	1,16%	2022-09-30	3 718 750	100 000
Swedbank Hypotek	2753228325	1,20%	2020-04-24	0	1 837 500
Swedbank Hypotek	2753432653	1,47%	2029-06-20	1 800 000	200 000
Swedbank Hypotek	2854040744	1,31%	2020-08-25	0	1 935 252
Swedbank Hypotek	2950087292	1,34%	2021-02-25	8 437 500	150 000
				45 087 500	6 672 752
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 388 732
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,43%
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.				51 760 252	
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
				2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter				82 910 500	82 910 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga



HSB Brf Munkhättan i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	7 990	24 782
Arbetsgivaravgifter	10 242	24 059
Mervärdesskatt	648	596
Uttagsskatt	89 405	0
	<u>108 285</u>	<u>49 437</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	97 009	81 581
Övriga upplupna kostnader	316 898	212 667
Förutbetalda hyror och avgifter	1 350 740	1 271 126
	<u>1 764 647</u>	<u>1 565 374</u>

Malmö 15/01 - 2020
Agneta Boman
Anders Hagström
Delawar Sarwary
Ingela Jensen
Torbjörn Svensson
Tjänstgörande suppleant
Torbjörn SvenssonVår revisionsberättelse har 27/1 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Hansi Tempel
Av föreningen vald revisor
Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Maivi Jirhamn
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munkhätten i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Munkhättan i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 27/1 2020


Anna Maria Christiansson Hansi Tempel

BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maivi Jirham

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 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.