



HSB BRF PER ALBINS HEM I MALMÖ

ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Innehållsförteckning

Årsredovisning	1
Styrelsens slutord	8
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13
Signaturer	22
Revisionsberättelse	23
Ordlista	25
Termer i årsredovisningen	26
Egna anteckningar	27

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Per Albins Hem i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Statsmannen 1-7 och Ombudsmannen 1 vilka innehåller 692 st. bostadsrättslägenheter, 1 st. övernattningslägenhet, 2 st. bostadsrättslokaler, 12 st. hyresrättslokaler, 399 garageplatser/MC-platser och 226 P-platser/husvagnsplatser.

Föreningens 692 lägenheter fördelar sig enligt följande:
17 st. ettor, 199 st. tvåor, 380 st. treor och 96 st. fyror.

Föreningens fastigheter byggdes år 1965/1966.

Total lägenhetsyta: 53 697,5 kvm.

Total lokalyta: 1 837,5 kvm.

Medellägenhetsytan är 77,6 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24:e juni 2020 i föreningslokalen, Kulladalstorget 7. 143 st. röstberättigade medlemmar var närvarade varav 137 st. medverkade genom poströst.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Elin Sönnerdahl
Vice Ordförande	Miriam Harivandy
Sekreterare	Liselotte Persson
Ledamot/Studie- och fritidsorganisatör	Marie-Anne Booth
Ledamot	Leif Östnell
Ledamot	Ilija Kozarski
HSB-ledamot	sBengt Skånhamre
Suppleant	Mia Kolak
Suppleant	Emila Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:

Miriam Harivandy, Leif Östnell, Marie-Anne Booth samt suppleanter Mia Kolak och Emila Olsson.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun.

Styrelsen har under året haft 11 st. protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Leif Östnell, Elin Sönnerdahl, Liselotte Persson och Miriam Harivandy.

↳

Revisorer

Ordinarie

Britt-Inger Jönsson
Lennart Andersson

Suppleant

Helén Persson

Valberedning

Mikael Burko (Ordförande)
Gebriel Jonansson
Jan-Åke Hansson

Representanter i HSB fullmäktige

Ledamöter Marie-Anne Booth, Miriam Harivandy, Leif Östnell
Suppleanter Elin Sönnerdahl, Ilija Kozarski, Liselotte Persson

Vicevärd

Tjänsten utförs på entreprenad av Bredablick förvaltning genom Jonathan Jelves.

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var antalet medlemmar 897 st.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 66 st.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

En av de mest väsentliga händelserna under verksamhetsåret inte bara för oss medlemmar utan även för övriga världen var den globala pandemin som plötsligt lamslog verksamheten. Vi har stor respekt för att det har påverkat de allra flesta i vardagen på ett negativt sätt.

Ur ett verksamhetsperspektiv har det inneburit att vi blivit tvingade att i viss mån skjuta på planerade åtgärder och reducera medlemsservice och aktiviteter till ett minimum. Vi fick stänga våra fritidslokaler, expeditionen och gymmet. Vad gäller gymmet kom det inte helt olägligt då en renovering och flytt till nya lokaler redan var planerad. Arbetet med de nya lokalerna har kunnat fortgå under nedstängningen om än lite långsammare än planerat. Vi ser nu fram emot att kunna öppna upp ett nyrenoverat gym för medlemmarna så snart restriktionerna tillåter det.

In i det sista hoppades vi på att kunna hålla föreningsstämman som vanligt men fick till slut hitta en alternativ lösning. Vi valde att genomföra föreningsstämman med hjälp av poströstning för att ur smittskyddssynpunkt kunna hålla nere antalet deltagare. Hela 143 personer deltog varav 137 via poströst. Det är fler deltagare än vi haft på stämmorna de senaste åren.

Under sommaren bytte vi förvaltning från HSB till Bredablick Förvaltning och Jonathan Jelves började som förvaltare hos oss. Bytet har gått väldigt smidigt och Jonathan är redan en uppskattad förvaltare och kollega till våra anställda fastighetsskötare. I samband med detta fick Roger Holmqvist en ny tjänst som biträdande förvaltare med ett större ansvar för den dagliga driften samt arbetsledning.

I augusti satte ISAB igång arbetet med att renovera föreningens avloppsstammar.

↳

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och som sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdateras årligen och senaste uppdateringen av underhållsplanen fastställdes av styrelsen i 2020-11-18.

Utfört underhåll och investeringar

Nedan följer de större åtgärder som har utförts de senaste 20 åren.

2003	Byggnation av miljöhus
2007	Plåtbeklädnad av låghusens gavlar
2008–2009	Total källarrenovering
2008–2013	Fönsterrenovering samtliga lägenheter
2009	Total skyddsrumrenovering efter lagkrav
2011–2012	Omfogning av tegelfasader, låghusen
2011	Ny ventilation i garaget
2012	Markarbete låghusen med ny belysning efter omfogning av fasader
2013	Byte elstammar
2013–2016	Ombyggnad av värmesystem, nya radiatorer
2014	Förnyelseprojekt av lekplatser Kulladalsgatan 30 och 24
2015-2016	Fläktbyte vindar i 8-våningshusen
2016	Utemiljö, nya bommar, grillar, papperskorgar mm.
2017	Postboxar, belysningsarmaturer inne/ute, OVK, förnyelse miljöhus
2018	Vindar, brandskydd, fastighetsel
2019	El, belysning– vindar och källare
2019	Värmecentral garage
2019	Fasadkompletteringar
2019-2020	Hissar
2020	Markkompletteringar, cykelställ, pergola vid grillplatser
2020	Avloppsstammar (påbörjad)

Framtida underhåll och investeringar

Nedan följer de större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.

Observera att åtgärd och årtal kan komma att ändras till följd av besiktning och uppdatering av underhållsplan efter beslut av styrelsen.

2020-2023	Avloppsstammar
2020-2021	Garage El, belysning, styrsystem
2020-2021	Laddplatser för elbilar
2021-2022	Garage, rengöring, målning, linjering av p-platser
2021-2022	Porttelefoner, styrsystem
2021, 2024, 2028	Markkompletteringar
2021, 2029	Tvätt- och torkutrustning
2023, 2026, 2029	Värmeanläggning
2025-2027	Tappvattenstammar
2024-2025	Yttertak och enheter
2025	Fönster
2025	Dörrar, entréparti/portar
2027-2029	Fasader, balkongfasader höghus
2028-2029	Lekytor

⌋

Inom femårsperiod; 2021–2025 beräknas underhållskostnader samt investeringar enligt underhållsplan att uppgå till ca 108 miljoner kronor.

Väsentliga avtal under verksamhetsåret

Efter att ha konkurrensetsatt vårt tekniska förvaltningsavtal slöt styrelsen våren 2020 avtal med Bredablick Förvaltning. Avtalet trädde kraft 1 juli 2020.

Under året fick vi information om att HSB tecknat ett nytt ramavtal för bredband. I och med det skulle det inte längre gå att ha ett öppet nät där bostadsrätthavarna själva kan välja leverantör. Vi valde i samband med detta att konkurrensetsätta erbjudandet från HSB. Vi begärde in flera offerter och fick det bästa erbjudandet från vår nuvarande leverantör Bredband 2 vilket styrelsen valde att teckna. Oavsett vilken leverantör vi hade valt innebär det tyvärr att det inte längre är möjligt att utöver det bredband som föreningen tillhandahåller koppla på andra leverantörer i nätet. Det nya avtalet avser en bredbands hastighet på 1000 mbit/sekund vilket är betydligt mer än vårt tidigare avtal. Styrelsen kommer tillsammans med förvaltningen under år 2021 att se över behovet av att byta ut utrustning i fastigheterna för att få ut maximal kapacitet.

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens fastigheter och mark sker löpande under året i samråd med sakkunniga konsulter. Dessa besiktningar ligger till grund för uppdatering av underhållsplanen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts med 2%.

Prognos månadsavgifter

Prognosen för årsavgifterna uppdateras årligen av styrelsen. Vid beräkning av framtida avgiftshöjningar beaktas årliga kostnadsökningar för föreningens drift samt behov av framtida underhåll och investeringar i föreningens mark och fastigheter. Målet är att åstadkomma en prognos som är förutsebar för medlemmarna och ekonomiskt hållbar på lång sikt. Inför år 2021 har styrelsen sett att det inte längre finns ett behov av den planerade avgiftshöjningen och därmed beslutat att hålla årsavgiften oförändrad.

2021	ingen höjning
2022	2,0%
2023	2,0%
2024	2,0%
2025	2,0%

Medlemsinformation

Det har varit ett ovanligt år i föreningen där risken för spridning av Covid-19 har satt käppar i hjulet för mycket av vår verksamhet. Detta i sin tur har lett till att vi varit tvungna att dra ner på hjälp och service när det behövts som mest.

Det har varit en stor påfrestning för hela samhället och vi har märkt att det blivit svårare att hantera andra störningar i vardagen. Många befinner sig hemma hela dagarna och vi har sett en ökning av klagomål på olika störningar från grannar. Det är fullt förståeligt och allvarliga störningar som kommer till styrelsens kännedom agerar vi på direkt om de ligger utanför vad som är acceptabelt med hänsyn till stadgar och ordningsregler. Vi ber er samtidigt att hålla i och hålla ut ett tag till och försöka ha en lite större toleransnivå än vanligt under rådande omständigheter.

C

Våra fastighetsskötare gör allt de kan för att hålla igång allt och i gott skick under tiden. För att nå ut till medlemmarna med regelbunden information har styrelsen under året skickat ut nyhetsbrev där vi löpande informerar om vad som är på gång i föreningen.

Efter sommaren satte vi igång den renovering av avloppsstammarna som upphandlades långt innan restriktionerna trädde i kraft. Det har inneburit en hel del utmaningar att inte kunna samla medlemmarna för att informera och svara på frågor kring projektet. På det stora hela har det dock gått över förväntan bra, mycket tack vare ert tålamod och samarbete med entreprenören. Entreprenaden löper i stort sett på enligt tidplanen och förväntas vara helt färdig år 2023.

De senaste åren har styrelsen fått in fler och fler önskemål om laddplatser för elbilar. Detta är något som efterfrågas av såväl medlemmar som mäklare och potentiella köpare. Under år 2019 utredde vi förutsättningarna för detta och under år 2020 påbörjades arbetet med de första platserna som kommer att placeras utomhus. Även om det inte syns än så pågår det saker bakom kulisserna. För att få till riktigt bra snabbbladdningsplatser som ger fler möjlighet att ladda blev vi tvungna att börja med att renovera och uppgradera elcentralen i garaget. Förutsättningarna för att sätta in laddplatser även i garaget är goda och detta planerar vi att ta med i planen för ett större underhållsarbete av våra garage, vilket kommer att utföras under de närmsta åren. En sådan åtgärd kräver dessutom beslut av föreningsstämman. Då elbilar blir allt vanligare ser vi detta som ett sätt att öka mervärdet i vår förening för såväl nuvarande som blivande medlemmar.

Vi fortsätter också att förbättra vår fina utemiljö för att öka gemenskap, trygghet och trivsel i området. Under har vi bland annat att arbeta vidare med att byta ut gamla cykelställ samt fräscha upp grillplatser och växtlighet. Vi kommer att fortsätta detta arbete under år 2021 och göra förbättringar där vi ser att det finns behov.

Föreningen äger flera hyreslokaler och har i samband med pandemin utnyttjat möjligheten att stötta verksamheterna i dessa lokaler genom att bevilja hyresrabatter vid behov via det statliga ersättningssystemet för detta. Att vi har våra lokaler uthyrda är viktigt såväl ekonomisk som för att ha en levande förening.

Under året har styrelsen enligt delegation från föreningsstämman år 2020 sponsrat barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals FF med 20 000 kr samt barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals Bangolfklubb med 10 000 kr.

Studie & fritidsverksamhet

Styrelsen har vid samtliga möten, behandlat studie- och fritidsverksamheten i föreningen.

År 2020 har varit Corona-Pandemins år. Det har påverkat såväl samhället som oss som individer i vår förening. Programmet för årets aktiviteter låg klart i januari och våra föreningsaktiva var beredda att starta upp sina aktiviteter när Folkhälsomyndighetens restriktioner slog ner över oss och förändrade våra möjligheter att träffas fysiskt ute och inomhus i våra gemensamma lokaler.

Vårt välbesökta Gym stängdes och planerna för att bygga om och flytta till annan lokal i källaren på Kulladalsgatan 24 tog fart och nedstängningen blev på så sätt positivt och arbetet påbörjades. Det tar lite tid att förändra en tidigare kontorslokal att anpassas till en träningslokal men nu är det i det närmaste klart. Vi avvaktar fortfarande Folkhälsomyndigheternas beslut om att det återigen ska bli möjligt att gå på Gym. Då har vi en splitterny och proffsig lokal att erbjuda våra medlemmar till träning.

Pandemin har även drabbat gymnastik, lättgymna och sittgymna, café, canasta, porslinsmålning och Qi gong.

⤵

Vissa aktiviteter har kunnat pågå till viss del om man följde restriktionerna med avstånd och antal besökare i lokalen men under hösten när smittan ökade tog styrelsen beslut om att det inte längre fick bedrivas aktiviteter i föreningslokalerna och dessa ska hållas stängda tills annat beslut kommer. Detta för att vi som medlemmar inte ska utsättas för smitta och tills det kommer nya direktiv. Detta gäller även våra samarbetspartners såsom ABF och Skådebanan

Vi har trots detta märkliga år haft en del aktiviteter som varit utomhus.

Till mångas stora glädje kunde vi bjuda in Gårdsturnén med Linda och Lars som sponsrades av HSB när dom besökte vår förening. På 3 gårdar underhöll dom oss som kunde ta del av aktiviteten från balkongen, i fönstret eller ute på gården med behörigt avstånd.

Kulladals Bangolf har bjudit föreningens medlemmar med familjer att prova på spel vid 2 tillfällen, i juni och i augusti som också blev väldigt välbesökt när vädrets makter var på vår sida.

Allsången vid boulebanan i augusti gav oss en härlig kväll med sång och musik av Pontus Stenkvist och Maria Stille. Det var ca 50 medlemmar som kom och lyssnade med eller utan picknic.

I september kunde vi erbjuda en Corona-anpassad vinprovning med vår eminenta Sommelier Ola Sixtensson i lokalen på torget. 10 medlemmar deltog på denna och det var en mycket uppskattad kväll.

1:a Advent tände vi traditionsenligt vår julgran på torget men det blev utan glögg/pepparkaka och utan tonerna av Lyrans manskör.

Samtliga bussresor har ställts in under året. Den som skulle ha gått till Tyskland och Bakken i Danmark som gränserna stängde men även Ullared och Fredriksdalsteatern i Helsingborg där bolagen inte kan erbjuda en halvfull buss som ekonomiskt försvarbart.

Vi hoppas att det snart ska kunna återgå till något "nästan vanligt" med kultur- och fritidsverksamhet, utbildningar och studiecirklar, i vart fall begränsat och med lättare restriktioner för att främja den sociala och kulturella samverkan med en trygg gemenskap i föreningen under 2021.

Ett stort tack till alla som deltagit och medverkat i studie- och fritidsverksamheten under 2020 och gjort detta möjligt.

Studie- och fritidsansvarig i HSB Brf Per Albins Hem – Marie-Anne Booth



Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor, om inget annat anges

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	40 654	40 288	40 332	38 627	38 120
Rörelsens kostnader	-33 219	-33 360	-35 274	-33 358	-31 003
Finansiella poster, netto	-1 325	-1 501	-1 610	-1 818	-1 622
Skatter	-	-	-	-	-
Årets resultat	6 137	5 428	3 448	3 451	5 494
Totalt eget kapital	53 345	47 208	41 780	38 333	34 881
Fond för yttre underhåll	7 861	10 931	13 293	15 004	16 583
Balansomslutning	136 654	132 573	127 656	130 144	127 764
Soliditet, enligt BR	39,0%	35,6%	32,7%	29,5%	27,3%
Taxeringsvärde, byggnader och mark	574 837	574 837	431 200	431 200	431 200
Taxeringsvärde, byggnad	412 860	412 860	309 964	309 964	309 964
Årsavgift bostäder, kr/kvm	671	658	645	632	614
Skulder till kreditinstitut	72 671	75 816	78 062	83 044	85 304
Låneskuld, kr/kvm	1 353	1 412	1 454	1 547	1 589
Belåningsgrad	13%	13%	18%	19%	20%
Amortering under året	3 145	2 246	4 982	2 260	2 107
Medelränta	1,90%	2,07%	2,12%	2,28%	1,95%
Likvida medel	27 400	36 612	34 441	34 310	31 610
Likviditet	225%	320%	363%	325%	352%
Kassaflöde, kr/kvm	248	230	228	227	223
Avsättning enl. underhållsplan, kr/kvm	16	16	68	68	68

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld = kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond = kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

⌋

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 835 505	10 931 363	25 013 528	5 427 589
Disposition enl. stämmobeslut			5 427 589	-5 427 589
lanspråktagande av yttre fond		-3 970 323	3 970 323	
Avsättning till yttre fond		900 000	-900 000	
Årets resultat				6 136 947
Belopp vid årets utgång	5 835 505	7 861 040	33 511 440	6 136 947

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Årets resultat	6 136 947
Balanserat resultat	<u>33 511 440</u>
Summa	39 648 387

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>39 648 387</u>
Summa disponerat	39 648 387

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

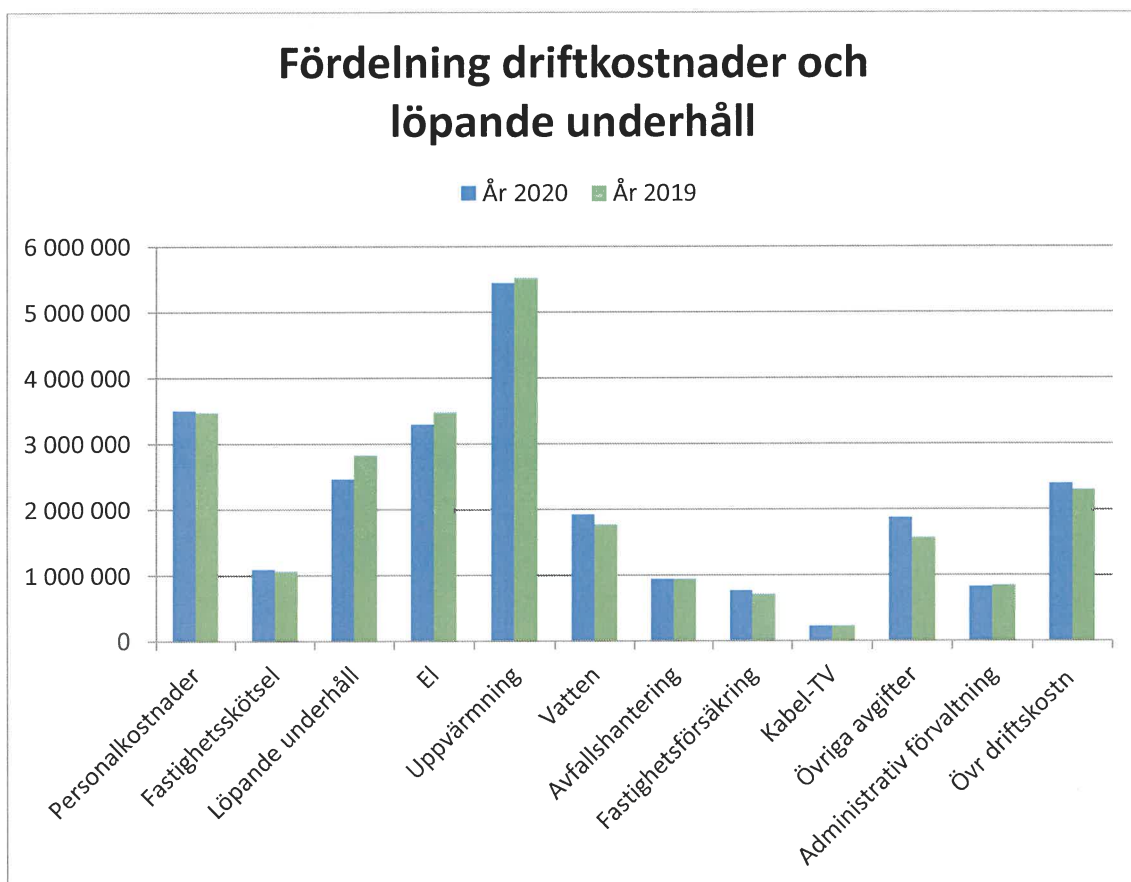
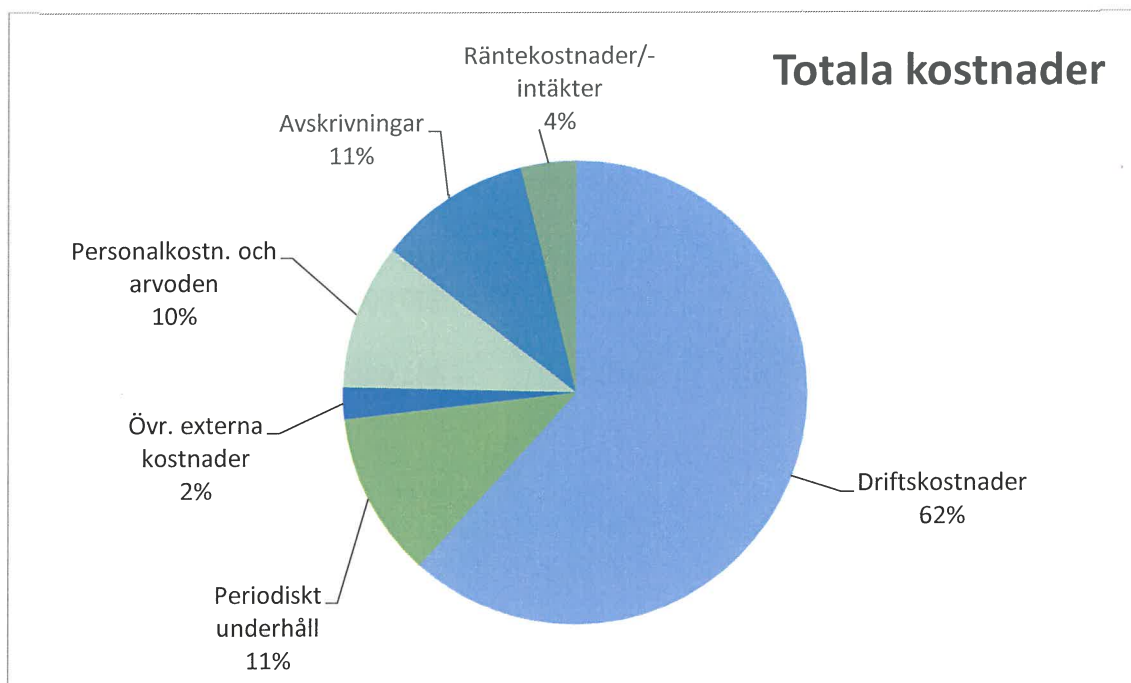
Styrelsens slutord

Styrelsen vill börja med att tacka för medlemmarnas engagemang, tålamod och visat förtroende under detta speciella verksamhetsår.

Vi i styrelsen ser fram emot 2021 och att få fortsätta arbetet med att se till att föreningens fastigheter, mark och ekonomi förvaltas på bästa sätt.

Vi vill också rikta ett alldeles särskilt tack till vår förvaltningspersonal som gjort ett fantastiskt arbete trots stora utmaningar under året.

←



L

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	40 653 850	40 288 092
Övriga rörelseintäkter		26 574	0
Summa rörelseintäkter		40 680 424	40 288 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-21 304 314	-21 294 369
Periodiskt underhåll	5	-3 970 323	-3 261 293
Övriga externa kostnader	6	-772 651	-1 227 032
Personalkostnader och arvoden	7	-3 509 116	-3 477 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 662 132	-4 099 271
Summa rörelsekostnader		-33 218 536	-33 359 594
Rörelseresultat		7 461 888	6 928 498
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	84 545	93 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 409 486	-1 594 399
Summa finansiella kostnader		-1 324 941	-1 500 909
Resultat efter finansiella poster		6 136 947	5 427 589
Resultat före skatt		6 136 947	5 427 589
Årets resultat		6 136 947	5 427 589

↩

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	97 782 316	87 143 836
Inventarier	12	127 954	368 392
Pågående byggnation	13	10 010 354	7 327 471
Summa materiella anläggningstillgångar		107 920 624	94 839 699
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	14	1 894	1 894
Summa anläggningstillgångar		107 922 517	94 841 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		22 650	12 407
Övriga fordringar	15	70 004	43 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 239 266	1 064 637
Summa kortfristiga fordringar		1 331 920	1 120 195
<i>Kassa och bank</i>	17	27 399 899	36 611 626
Summa omsättningstillgångar		28 731 818	37 731 821
SUMMA TILLGÅNGAR		136 654 336	132 573 413

L

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 835 505	5 835 505
Fond för yttre underhåll		7 861 040	10 931 363
Summa bundet eget kapital		13 696 545	16 766 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		33 511 440	25 013 528
Årets resultat		6 136 947	5 427 589
Summa fritt eget kapital		39 648 387	30 441 117
Summa eget kapital		53 344 932	47 207 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	46 819 308	65 154 619
Summa långfristiga skulder		46 819 308	65 154 619
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	25 851 929	10 661 640
Leverantörsskulder		4 599 744	4 250 907
Skatteskulder		90 176	94 807
Övriga skulder	21	274 576	751 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 673 671	4 451 645
Summa kortfristiga skulder		36 490 096	20 210 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 654 336	132 573 413

↪

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,84 %
Inventarier	10-20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

L

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om de finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostäder	36 037 014	35 330 402
Årsavgift lokaler	463 462	461 921
Hysesintäkt	2 200 865	2 179 000
Intäkter el	1 337 688	1 300 398
Elavgifter reglering som avser räkenskapsåret	127 164	0
Gym	48 600	231 600
Mobilantenner	126 455	124 453
Överlåtelser och pantförskrivelser	125 848	128 313
Avgift andrahandsuthyrning	25 634	5 425
Ersättning försäkringsskador	5 900	367 070
Övriga intäkter	155 220	159 510
Summa	40 653 850	40 288 092

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	2 468 957	2 830 093
Förbrukningsmaterial, tvätt-/sköljmedel	622 510	254 922
El - fastigheter gemensam samt energiskatt	2 245 650	2 435 775
El - hushållsel lägenheter och lokaler	1 052 753	1 043 321
Värme / Fjärrvärme	5 446 666	5 521 255
Vatten och avlopp	1 927 521	1 773 984
Avfallshantering	946 573	946 141
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	0	9 469
Besiktning- och bevakningskostnader	238 033	238 996
Brandskydd, larm, systematiskt brandskyddsarbete	124 354	86 780

Fastighetsförsäkring	772 373	715 164
Kabel-TV och bredband	748 604	742 276
Teknisk förvaltning, Bredablick	373 746	0
Lokalvård	1 096 272	1 070 015
Fastighets skatt	98 370	98 370
Kommunal fastighetsavgift bostäder	988 868	952 884
Hyra egen lokal och bilplatser	240 306	239 855
Förbrukningsmaterial och datorutrustning	162 924	342 073
Underhåll maskiner och arbetsredskap	56 077	82 867
Medlemsavgift HSB Malmö	288 425	288 425
Administrativ förvaltning	831 006	850 856
Driftsuppföljning / Elavläsning	217 132	216 230
Bojour, störningsjour	119 227	116 921
Telefoni	107 846	149 662
Fritidsverksamhet	13 060	115 299
Förvaltningskostnader	117 061	172 736
Summa	21 304 314	21 294 369

Specifisering av löpande underhåll

Löpande underhåll material och reparationer	82 007	120 745
Bostäder	274 714	408 406
Lokaler	23 837	204 617
Gemensamma utrymmen	211 319	447 396
Installationer	746 589	772 158
Fastighet utvändigt	39 678	109 652
Markytor	331 502	227 401
Garage och p-plats	44 477	8 822
Skadegörelse	26 092	39 323
Försäkringsskador	688 742	491 573
Summa	2 468 957	2 830 093

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Underhållsplan	18 750	24 375
Lokaler	100 874	1 990 288
Gemensamma utrymmen tvättutrustning	208 634	0
Gemensamma utrymmen vindar	154 238	534 147
Gemensamma utrymmen gym	570 905	0
Installationer	127 625	12 500
Installation ventilation samt OVK	0	26 688
Installationer el	607 413	0
Huskropp utvändigt	26 875	0
Huskropp utvändigt fasader	0	250 000

C

Huskropp utvändigt dörrar	32 755	0
Markytor	2 122 254	20 653
Garage och p-plats	0	402 642
Summa	3 970 323	3 261 293

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	43 750	35 625
Konsultarvode	182 532	140 200
Vicevärd HSB	504 288	1 008 576
Lämnade bidrag och sponsring	39 361	31 330
Övriga kostnader	2 720	11 301
Summa	772 651	1 227 032

Specifikation av lämnade bidrag och gåvor:

Intersport – Kulladals barn och ungdomsverksamhet 20 000 kr

Kulladals Bangolfklubb 10 000 kr

Gåvor kopplat till personal samt födelsedag 9 361 kr

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda 2020: 5,1 st. 2019: 5,0 st.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2020	2019
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	327 320	315 560
Revisionsarvode	73 480	70 840
Valberedningsarvode	53 440	51 520
Löner och andra ersättningar	2 010	6 996
Summa	456 250	444 916
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 846 581	1 740 864
Uttagskatt	542 161	521 330
Övriga kostnader anställda	23 125	19 808
Summa	2 411 867	2 282 002
Gemensamma ersättningar		
Sociala avgifter	609 393	712 991
Övriga gemensamma kostnader	31 606	37 721
Summa	640 999	750 712

⌋

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader och ombyggnader	3 267 017	3 704 156
Postboxar	118 309	118 309
Miljöanläggning	36 368	36 368
Maskiner och inventarier	240 438	240 438
Summa	3 662 132	4 099 271

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från bankkonto	83 477	93 425
Ränteintäkter skattefria Skatteverket	32	0
Övriga ränteintäkter	1 036	65
Summa	84 545	93 490

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 408 427	1 594 399
Kostnadsränta ej avdragsgill Skatteverket	1 059	0
Summa	1 409 486	1 594 399

Not 11 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckningar: Statsmannen 1-7 och Ombudsmannen 1. Värdeår: 1965/1966.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 185 736	172 185 736
Årets investeringar	14 060 174	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 245 910	172 185 736
Ingående avskrivningar	-86 737 246	-82 878 413
Årets avskrivningar	-3 421 694	-3 858 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 158 940	-86 737 246
Utgående redovisat värde	96 086 970	85 448 490
Taxeringsvärden byggnader	412 860 000	412 860 000
Taxeringsvärden mark	161 977 000	161 977 000
Summa	574 837 000	574 837 000

↪

Bokfört värde byggnader	96 086 970	85 448 490
Bokfört värde mark	1 695 346	1 695 346
Summa	97 782 316	87 143 836

Från och med bokslut 2017-12-31 redovisas komponentfördelning per byggnad. Styrelsen har bedömt kvarvarande nyttjandeperiod på komponenterna.

En komponentindelad tillgång skrivs av över dess nyttjandeperiod, för byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde.

Komponentavskrivning per byggnadsdel grundar sig på 20-årig UH-plan upprättad 2016-10-25 samt är uppdaterad efter UH-plan upprättad 2019-11-22.

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 590 148	2 590 148
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 590 148	2 590 148
Ingående avskrivningar	-2 221 756	-1 981 318
Årets avskrivningar	-240 438	-240 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 462 194	-2 221 756
Utgående redovisat värde	127 954	368 392

Not 13 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 327 471	109 959
Årets investeringar - hissar	6 879 236	7 115 979
Årets investeringar - relining	9 863 821	101 533
Summa pågående byggnation	24 070 528	7 327 471
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-14 060 174	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 060 174	0
Utgående redovisat värde	10 010 354	7 327 471

Not 14 Andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Insatskonto Fonus	1 194	1 194
Summa	1 894	1 894

↙

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	70 004	43 152
Summa	70 004	43 152

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	786 090	773 032
Mobila enheter med växel	0	3 116
Kabel-TV	58 412	57 870
Internet	126 727	126 727
Bojour	29 807	0
Brandlarm	13 886	6 590
Bevakning, larm och nycklar	84 288	88 271
Elavgifter reglering som avser räkenskapsåret	127 164	0
Intäkt andrahandsavgifter	0	5 425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 892	3 606
Summa	1 239 266	1 064 637

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	4 905 886	6 201 089
SBAB, placeringskonto	22 494 013	30 410 537
Summa	27 399 899	36 611 626

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB, -622	0,35%	2021-01-28	7 500 000	0
Stadshypotek, -071	4,05%	2021-09-01	519 963	200 004
SBAB, -137	1,13%	2021-09-21	8 687 500	250 000
SBAB, -615 (3mån löpränta)	0,56%	2021-10-27	7 516 618	80 000
Stadshypotek, -820	1,45%	2022-01-30	4 100 000	400 000
SEB, -607	0,65%	2022-09-28	5 862 272	70 000
Stadshypotek, -296	1,75%	2023-03-30	8 350 000	300 000
SBAB, -016	2,01%	2024-01-22	10 862 400	0
SBAB, -866	2,19%	2025-09-16	4 772 484	57 848
SBAB, -779	2,55%	2026-11-19	10 400 000	400 000
Stadshypotek, -708	2,59%	2028-01-30	4 100 000	400 000
Summa			72 671 237	2 157 852

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

C

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 46 819 308 (65 154 619) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 25 851 929 (10 661 640) kronor. På balansdagen utgör 2 157 852 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 3 145 022 kronor amorterats, varav 877 480 kronor avser lösen av lån hos Stadshypotek.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 111 881 977 (103 588 239) kronor.

Inom femårsperiod; 2021–2025, beräknas upphandling av nya lån till 50 mkr. Lånebehov uppskattas utifrån föreningens kassaflöde samt åtgärder enligt underhållsplan.

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Panter för fastighetslån	94 012 200	94 012 200
Summa	94 012 200	94 012 200

Statsmannen 1	8 233 000	SBAB/SEB
Statsmannen 2	22 149 000	SBAB/SHB
Statsmannen 3	13 965 000	SBAB/SEB/SHB
Statsmannen 4	12 699 200	SBAB/SHB
Statsmannen 5	15 125 000	SBAB/SHB
Statsmannen 6	7 050 000	SEB/SHB
Statsmannen 7	10 791 000	SBAB/SEB
Ombudsmannen 1	4 000 000	SBAB

Not 20 Ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo	34 392	43 621
Summa	34 392	43 621

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	27 692	31 191
Sociala avgifter	38 070	41 326
Utgående moms IMD / uttagsskatt	201 589	672 067
Depositioner	7 225	7 225
Summa	274 576	751 809

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad	105 483	147 654
Förutbetalda hyror och avgifter	3 525 047	3 297 020
Elavgifter reglering som avser räkenskapsåret	0	181 256
Förtroendevalda, arvoden och soc.avgifter	312 489	334 672
Övriga anställda, löner och soc.avgifter	428 544	313 023
Extern revisor	38 000	38 000
Upplupna kostnader, avser 2020 fakturerade 2021	1 264 108	140 020
Summa	5 673 671	4 451 645


Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under rubriken; Framtida underhåll och investeringar redovisas planerade större åtgärder för de kommande 10 åren.

För år 2021 är ingen avgiftsjustering planerad.

⌋

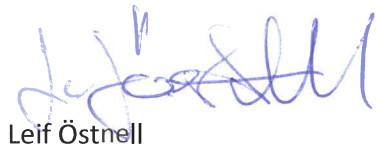
Malmö 2021 -04-21



Elin Sönerdahl



Liselotte Persson




Leif Östnell



Marie-Anne Booth



Miriam Harivandy



Ilija Kozarski



Bengt Skånhamre


Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26



Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Britt-Inger Jönsson
Av föreningen vald revisor



Lennart Andersson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Per Albins Hem i Malmö,
org.nr 746000-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Per Albins Hem i Malmö för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 De auktoriserade revisorernas ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Per Albins Hem i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 betydande 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
- 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.

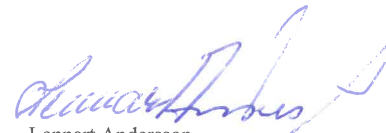
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, viddagna 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 28/4 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Lennart Andersson
Förtroendevald revisor



Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt efter kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Termer i årsredovisningen

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar

Avskrivningar sker på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras årligen och vad som är underlag för prognosen beskrivs i årsredovisningen

2021	0,0%
2022	2,0%
2023	2,0%
2024	2,0%
2025	2,0%

Årsredovisningen har framställts av HSB Brf Per Albins Hem
Kulladalstorget 1, 215 64 Malmö

www.peralbinshem.se

i samarbete med BoNea Förvaltning AB

www.bonea.se

