



HSB BRF PER ALBINS HEM I MALMÖ

ÅRSREDOVISNING 2019

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Innehållsförteckning

Kallelse – separat blad	1
Årsredovisning	2
Styrelsens slutord	8
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13
Revisionsberättelse	23
Ordlista	25
Termer i årsredovisningen	26
Egna anteckningar	27

Kallelse – delas ut som ett separat blad.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Per Albins Hem i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 april 2019 på Söderkullaskolan.
72 st. röstberättigade medlemmar var närvarade varav 1 st. representerades med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Elin Sönnerdahl
Sekreterare	Liselotte Persson
Ledamot/Studie- och fritidsorganisatör	Marie-Anne Booth
Ledamot	Leif Östnell
Ledamot	Ilija Kozarski
Ledamot	Jari Karlsson
HSB-ledamot	Bengt Skånhamre
Suppleant	Miriam Harivandy
Suppleant	Emila Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:
Elin Sönnerdahl, Ilija Kozarski, Liselotte Persson samt suppleant Miriam Harivandy.

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 Ilija Kozarski.

C

Revisorer

Ordinarie

Britt-Inger Jönsson
Lennart Andersson

Suppleant

Helén Persson

Valberedning

Mikael Burko (Ordförande)
Gebriel Jonansson
Jan-Åke Hansson

Representanter i HSB fullmäktige

Leif Östnell, Marie-Anne Booth och Jari Karlsson med Miriam Harivandy, Ilija Kozarski och Liselotte Persson som suppleanter.

Vicevärd

Tjänsten innehas på entreprenad via HSB Malmö och vicevärd är Kai Jansson.

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var antalet medlemmar 883 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 lägenhetsöverlåtelse har under året varit 69 st.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Med hjälp av projektledningen på HSB Malmö har en upphandling nu genomförts för en renovering av föreningens vatten/avloppsstammar. Avtal med vald leverantör tecknades i februari 2020 och vår förhoppning är att projektet kan starta redan i år och sedan pågå till och med 2023.

Avtalet för förvaltning med HSB Malmö har sagts upp för omförhandling och ett nytt avtal kommer att vara på plats innan sommaren 2020. Även avtal för gemensamt bredband, lokalvård och underhållsplanering har setts över och förhandlingar pågår för att säkra en långsiktigt god leverans som gynnar våra medlemmar.

I december 2019 kom en dom från Högsta Förvaltningsdomstolen som innebär att bostadsrättsföreningar som tillhandahåller el till sina medlemmar och debiterar detta efter förbrukning måste lägga på moms på tillhandahållandet. Föreningen har tidigare följt såväl Skatteverkets som Skatterättsnämndens beslut som hittills varit motstridiga. Då denna fråga nu är avgjord i högsta instans har föreningen begärt att få beloppet slutligen fastställt av Skatteverket.

Hissprojektet startades i höstas och har löpt på helt enligt plan. Samtliga hissar ska vara klara till sommaren 2020.

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 2019-11-22.

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

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

Inom femårsperiod; 2020–2024 beräknas underhållskostnader samt investeringar enligt underhållsplan att uppgå till ca 119 miljoner kronor.

C

Väsentliga avtal under verksamhetsåret

Under året har styrelsen företagit en större genomgång av samtliga löpande avtal. Detta för att se till att förvaltning och medlemmar får en hög servicenivå från våra leverantörer och att medlemmarnas ekonomiska intresse tas tillvara på bästa sätt.

De större avtal som slutits under 2019 har avsett projektledning för stamreovering samt byte av värmecentral i garaget.

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.

2020	2,0%
2021	2,0%
2022	2,0%
2023	2,0%
2024	2,0%

Medlemsinformation

Det har varit ett lugnt och fint år i föreningen trots att vi haft mycket underhållsarbete igång. Hissprojektet har löpt på helt enligt plan och innan sommaren ska alla nya hissar vara i drift.

Som tidigare meddelat har styrelsen beslutat att tidigarelägga reoveringen av avloppsstammarna då filmningen som utfördes 2018 visade att dessa är i akut behov av åtgärd. Med hjälp av projektledningen på HSB Malmö har en upphandling nu genomförts och avtal med vald leverantör tecknades i februari 2020. Vår förhoppning är att projektet kan starta redan i år 2020 och för att allt ska löpa så smidigt som möjligt kommer vi att bjuda in våra medlemmar till ett separat informationsmöte där det ges möjlighet att ställa frågor till oss i styrelsen, entreprenören samt projektledningen.

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 2019 utredde vi förutsättningarna för detta och har fattat beslut om att påbörja arbetet med de första platserna som kommer att placeras utomhus. 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. 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 året kommer vi bland annat att arbeta vidare med att byta ut gamla cykelställ samt fräscha upp grillplatser och växtlighet.



Föreningen äger flera lokaler som passar till både nya och etablerade verksamheter. Styrelsen har som vi tidigare berättat arbetat aktivt med att få in nya hyresgäster i våra lediga lokaler. Flera nya hyresavtal tecknades under 2019 och säkrade därmed viktiga hyresintäkter till föreningen. Den lokal på Kulladalsgatan 24 som stått tom sedan början av 2019 har visat sig vara svår att hyra ut och styrelsen har därför fattat beslut om att flytta föreningens gym dit. Gymmet är mycket populärt och genererar fina intäkter men i nuvarande skick är lokalen inte optimal för ändamålet. Styrelsen har beräknat att renovering av lokalen, flytt samt en del ny utrustning kan finansieras genom de intäkter som gymmet genererat.

Under året har styrelsen efter beslut på föreningsstämman 2019 sponsrat barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals FF med 19 681 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. I januari hölls ett möte med aktivitetsledare och informerade om arbetsrutiner inom fritidsverksamheten. En sammanställning över egna, planerade och arrangerade aktiviteter för året finns och delas ut till medlemmarna bl.a. på stämman.

Under 2019 har vi genomfört en mängd olika aktiviteter i våra egna lokaler och nyinflyttade har vid intresse kunnat anmäla sig direkt till den som är grenansvarig.

Gymnastik, lättgympa och sittgympa, café, canasta och Qi gong.
Bokcirkel har ägt rum hela året, 1 gång i veckan, med böcker från ABF.
Porslinsmålning i lokal Kulladalsgatan 22.

Inom fritidsverksamheten finns det tillgång till gym och lokaluthyrning.

Bussresor har anordnats vid 4 tillfällen. Två inköpsresor till Tyskland i april och december, en Familjeresor till nöjesparken Bakken i juni och en kulturresa på hösten till bl.a. Leksaksmuseet i Eslöv. Det har också funnits möjlighet att åka med Mårtenssons buss till Ullared vid 2 tillfällen.

Vi har haft vinprovning med Ola Sixtenson i maj.

Kulladals Bangolf har bjudit föreningens medlemmar med familjer att prova på spel vid 2 tillfällen, i juni och i augusti.

Allsång med Pontus och Maria i augusti är en återkommande och uppskattad tradition.

Som avslutning på året bjöds det på glögg och pepparkaka den 1:a advent då vi tände vår julgran på torget till tonerna av Lyrans manskör.

Ett stort tack till alla som deltagit och medverkat i studie- och fritidsverksamheten under 2019 och gjort detta möjligt.



Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor, om inget annat anges

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	40 288	40 332	38 627	38 120	37 288
Rörelsens kostnader	-33 360	-35 274	-33 358	-31 003	-28 429
Finansiella poster, netto	-1 501	-1 610	-1 818	-1 622	-2 223
Skatter	-	-	-	-	-
Årets resultat	5 428	3 448	3 451	5 494	6 638
Totalt eget kapital	47 208	41 780	38 333	34 881	29 387
Fond för yttre underhåll	10 931	13 293	15 004	16 583	15 284
Balansomslutning	132 573	127 656	130 144	127 764	125 487
Soliditet, enligt BR	35,6%	32,7%	29,5%	27,3%	23,4%
Taxeringsvärde, byggnader och mark	574 837	431 200	431 200	431 200	376 687
Taxeringsvärde, byggnad	412 860	309 964	309 964	309 964	275 764
Årsavgift bostäder, kr/kvm	658	645	632	614	596
Skulder till kreditinstitut	75 816	78 062	83 044	85 304	87 705
Låneskuld, kr/kvm	1 412	1 454	1 547	1 589	1 633
Belåningsgrad	13%	18%	19%	20%	23%
Amortering under året	2 246	4 982	2 260	2 107	1 707
Medelränta	2,07%	2,12%	2,28%	1,95%	2,91%
Likvida medel	36 612	34 441	34 310	31 610	26 419
Likviditet	320%	363%	325%	352%	146%
Kassaflöde, kr/kvm	230	228	227	223	200
Avsättning enl. underhållsplan, kr/kvm	16	68	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	13 292 656	19 204 356	3 447 880
Disposition enl. stämmobeslut			3 447 880	-3 447 880
lanspråktagande av yttre fond		-3 261 293	3 261 293	
Avsättning till yttre fond		900 000	-900 000	
Årets resultat				5 427 589
Belopp vid årets utgång	5 835 505	10 931 363	25 013 529	5 427 589

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Årets resultat	5 427 589
Balanserat resultat	<u>25 013 529</u>
Summa	30 441 118

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>30 441 118</u>
Summa disponerat	30 441 118

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

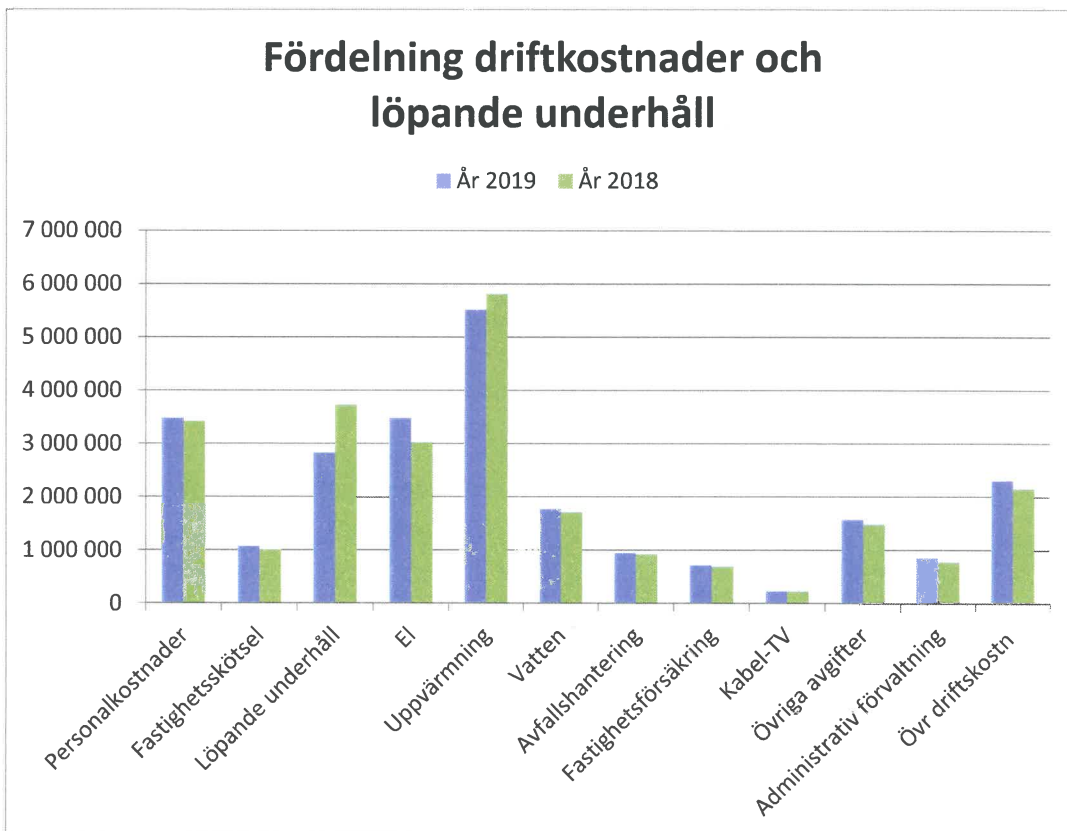
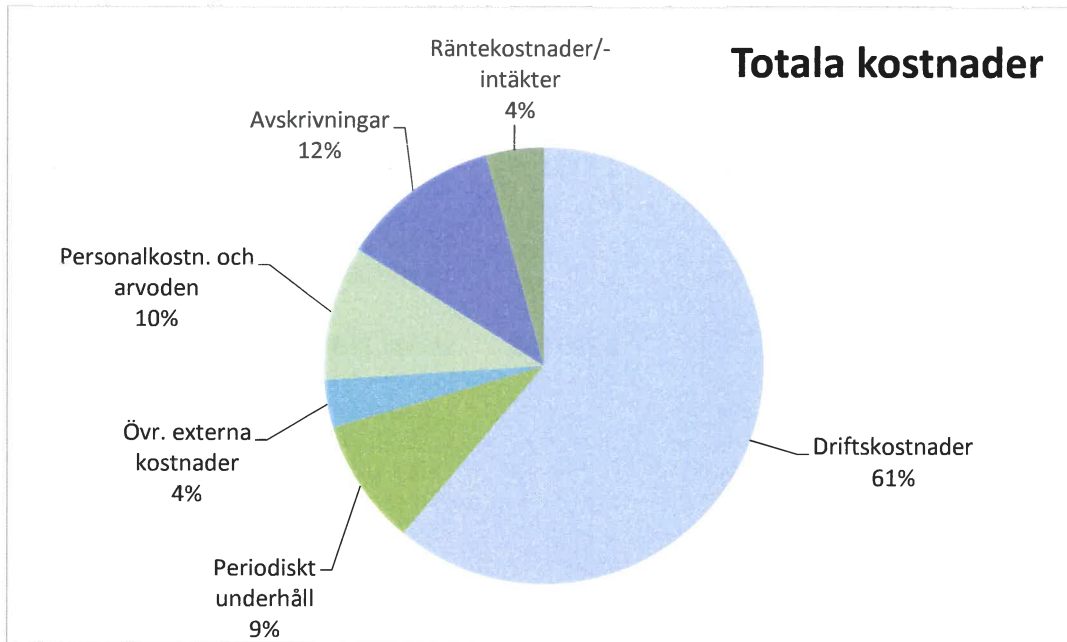
Styrelsens slutord

Styrelsen vill börja med att tacka för medlemmarnas engagemang och visat förtroende under verksamhetsåret.

Föreningen har under året haft en stabil förvaltningsorganisation utan några personalförändringar vilket har gett styrelsen möjlighet att fördjupa sig i underhållsplan, budget och planering av kommande projekt. Styrelsen har därutöver i år lagt fokus på avtalsuppföljning och våra hyreslokaler. Projekten som startat under året har löpt på bra och enligt tidplan.

Slutligen vill vi framföra ett stort tack till föreningens förvaltningspersonal för ett väl utfört arbete.

C



↳

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	40 288 092	40 331 803
Övriga rörelseintäkter		0	300
Summa rörelseintäkter		40 288 092	40 332 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-21 294 369	-21 579 535
Periodiskt underhåll	5	-3 261 293	-5 461 190
Övriga externa kostnader	6	-1 227 032	-1 048 691
Personalkostnader och arvoden	7	-3 477 629	-3 426 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-4 099 271	-3 758 344
Summa rörelsekostnader		-33 359 594	-35 273 806
Rörelseresultat		6 923 073	5 058 297
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	93 490	95 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 594 399	-1 705 868
Summa finansiella kostnader		-1 500 909	-1 610 417
Resultat efter finansiella poster		5 427 589	3 447 880
Resultat före skatt		5 427 589	3 447 880
Årets resultat		5 427 589	3 447 880

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	87 143 836	91 002 669
Inventarier	12	368 392	608 830
Pågående byggnation	13	7 327 471	109 959
Summa materiella anläggningstillgångar		94 839 699	91 721 458
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	14	1 894	1 894
Summa anläggningstillgångar		94 841 592	91 723 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		12 407	41 596
Övriga fordringar	15	43 152	5 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 064 637	1 444 310
Summa kortfristiga fordringar		1 120 195	1 491 198
Kassa och bank	17	36 611 626	34 441 086
Summa omsättningstillgångar		37 731 821	35 932 283
SUMMA TILLGÅNGAR		132 573 413	127 655 635



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 835 505	5 835 505
Fond för yttre underhåll		10 931 363	13 292 656
Summa bundet eget kapital		16 766 868	19 128 161
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		25 013 529	19 204 356
Årets resultat		5 427 589	3 447 880
Summa fritt eget kapital		30 441 118	22 652 236
Summa eget kapital		47 207 986	41 780 398
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	65 154 619	75 966 259
Summa långfristiga skulder		65 154 619	75 966 259
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 661 640	2 095 604
Leverantörsskulder		4 250 907	2 626 907
Skatteskulder		94 807	90 405
Övriga skulder	21	751 809	599 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 451 645	4 496 605
Summa kortfristiga skulder		20 210 809	9 908 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 573 413	127 655 635

←

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	2,24%
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.

C

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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

	2019	2018
Årsavgift bostäder	35 330 402	34 637 649
Årsavgift lokaler	461 921	452 864
Hysesintäkt	2 179 000	2 192 644
Intäkter el	1 300 398	1 435 759
Gym	231 600	219 500
Mobilantenner	124 453	121 688
Överlåtelse och pantförskrivelser	128 313	105 011
Andrahandsuthyrning, avgift	5 425	0
Ersättning försäkringsskador	367 070	983 781
Övriga intäkter	159 510	182 907
Summa	40 288 092	40 331 803

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	2 830 093	3 731 225
Förbrukningsmaterial, tvätt-/sköljmedel	254 922	243 215
El - fastigheter gemensam samt energiskatt	2 435 775	1 863 952
El - hushållsel lägenheter och lokaler	1 043 321	1 163 346
Värme / Fjärrvärme	5 521 255	5 816 865
Vatten och avlopp	1 773 984	1 720 550
Avfallshantering	946 141	924 895
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	9 469	0
Besiktning- och bevakningskostnader	238 996	244 857
Brandskydd, larm, systematiskt brandskyddsarbete	86 780	142 880
Fastighetsförsäkring	715 164	694 327
Kabel-TV och bredband	742 276	741 276



Lokalvård	1 070 015	1 015 081
Fastighetsskatt	98 370	82 000
Kommunal fastighetsavgift bostäder	952 884	925 204
Hyra egen lokal och bilplatser	239 855	239 238
Förbrukningsmaterial och datorutrustning	342 073	74 900
Underhåll maskiner och arbetsredskap	82 867	91 550
Medlemsavgift HSB Malmö	288 425	288 425
Administrativ förvaltning	850 856	778 761
Driftsuppföljning / Elavläsning	216 230	233 767
Bojour, störningsjour	116 921	113 816
Telefoni	149 662	152 140
Fritidsverksamhet	115 299	39 200
Förvaltningskostnader	172 736	258 065
Summa	21 294 369	21 579 535

Specificering av löpande underhåll

Löpande underhåll material och reparationer	120 745	214 658
Bostäder	408 406	504 979
Lokaler	204 617	14 055
Gemensamma utrymmen	447 396	87 749
Installationer	772 158	1 068 024
Fastighet utvändigt	109 652	145 566
Markytor	227 401	168 529
Garage och p-plats	8 822	42 419
Skadegörelse	39 323	1 262
Försäkringsskador	491 573	1 483 984
Summa	2 830 093	3 731 225

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Underhållsplan	24 375	0
Bostäder VVS	0	623 501
Lokaler	1 990 288	0
Gemensamma utrymmen lekplatser, utemiljö	0	1 216 021
Gemensamma utrymmen tvättutrustning	0	185 913
Gemensamma utrymmen vindar	534 147	2 230 007
Installationer	12 500	0
Installation ventilation samt OVK	26 688	284 695
Installationer el	0	751 007
Installationer säkerhetssystem	0	80 046
Huskropp utvändigt fasader	250 000	90 000
Markytor	20 653	0
Garage och p-plats	402 642	0
Summa	3 261 293	5 461 190

⌋

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	35 625	24 250
Konsultarvode	140 200	0
Vicevärd HSB	1 008 576	997 500
Lämnade bidrag och sponsring	31 330	20 006
Övriga kostnader	11 301	6 935
Summa	1 227 032	1 048 691

Specifikation av lämnade bidrag och gåvor:

Intersport – Kulladals barn och ungdomsverksamhet 19 681 kr

Kulladals Bangolfklubb 10 000 kr

Avtackning ledamot i föreningens styrelse 1 649 kr

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda 2019: 5,0 st. 2018: 5,6 st.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2019	2018
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	315 560	306 250
Revisionsarvode	70 840	68 750
Valberedningsarvode	51 520	50 000
Löner och andra ersättningar	6 996	4 517
Summa	444 916	429 517
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 740 864	1 680 608
Uttagsskatt	521 330	492 554
Övriga kostnader anställda	19 808	24 985
Lönebidrag, Sjuklön kompensation SKV	0	-8 644
Summa	2 282 002	2 189 503
Gemensamma ersättningar		
Sociala avgifter	712 991	765 193
Övriga gemensamma kostnader	37 721	41 833
Summa	750 712	807 026

Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och ombyggnader	3 704 156	3 474 791
Postboxar	118 309	118 309
Miljöanläggning	36 368	36 368
Maskiner och inventarier	240 438	128 876
Summa	4 099 271	3 758 344

C

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från bankkonto	93 425	95 430
Övriga ränteintäkter	65	21
Summa	93 490	95 451

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 594 399	1 705 868
Summa	1 594 399	1 705 868

Not 11 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 185 736	172 185 736
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 185 736	172 185 736
Ingående avskrivningar	-82 878 413	-79 248 944
Årets avskrivningar	-3 858 833	-3 629 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 737 246	-82 878 413
Utgående redovisat värde	85 448 490	89 307 323
Taxeringsvärden byggnader	412 860 000	309 964 000
Taxeringsvärden mark	161 977 000	121 236 000
Summa	574 837 000	431 200 000
Bokfört värde byggnader	85 448 490	89 307 323
Bokfört värde mark	1 695 346	1 695 346
Summa	87 143 836	91 002 669

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

En komponentindeldad 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.

C

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 590 148	2 016 398
Årets anskaffningar	0	573 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 590 148	2 590 148
Ingående avskrivningar	-1 981 318	-1 852 443
Årets avskrivningar	-240 438	-128 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 221 756	-1 981 318
Utgående redovisat värde	368 392	608 830

Not 13 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 959	0
Årets investeringar - hissar	7 115 979	64 959
Årets investeringar - relining	101 533	45 000
Summa pågående byggnation	7 327 471	109 959
Utgående redovisat värde	7 327 471	109 959

Not 14 Andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Insatskonto Fonus, överf. saldo och ränta från Medlemskonto	1 194	1 194
Summa	1 894	1 894

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	43 152	3 792
Övriga fordringar	0	1 500
Summa	43 152	5 292



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	773 032	715 888
Mobila enheter med växel	3 116	4 655
Kabel-TV	57 870	57 826
Internet	126 727	126 727
Brandlarm	6 590	10 312
Bevakning, larm och nycklar	88 271	81 775
Ersättning försäkringsskada	0	327 585
Intäkt eldebitering	0	107 598
Intäkt andrahandsavgifter	5 425	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 606	11 944
Summa	1 064 637	1 444 310

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, transaktionskonto	6 201 090	5 123 975
SBAB, placeringskonto	30 410 536	29 317 111
Summa	36 611 626	34 441 086

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Swedbank, -094	3,72%	2020-10-27	7 596 618	80 000
Stadshypotek, -373	4,84%	2020-12-30	987 170	87 752
SEB, -622	0,66%	2021-01-28	7 500 000	0
Stadshypotek, -071	4,05%	2021-09-01	719 967	200 004
SBAB, -137	1,13%	2021-09-30	8 937 500	250 000
Stadshypotek, -820	1,45%	2022-01-30	4 500 000	400 000
SEB, -607	0,65%	2022-09-28	5 932 272	70 000
Stadshypotek, -296	1,75%	2023-03-30	8 650 000	300 000
SBAB, -016	2,01%	2024-01-22	10 862 400	0
SBAB, -866	2,19%	2025-09-16	4 830 332	57 848
SBAB, -779	2,55%	2026-11-19	10 800 000	400 000
Stadshypotek, -708	2,59%	2028-01-30	4 500 000	400 000
Summa			75 816 259	2 245 604

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 65 154 619 (75 966 259) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 10 661 640 (2 095 604) kronor. På balansdagen utgör 2 245 604 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

↳

Under räkenskapsåret har 2 245 604 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 103 588 239 (127 583 843) kronor.

Inom femårsperiod; 2020–2024 beräknas upphandling av nya lån till 39 mkr. Lånebehov uppskattas utifrån föreningens kassaflöde samt åtgärder enligt underhållsplan.

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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/SWED
Statsmannen 3	13 965 000	SEB/SHB/SWED
Statsmannen 4	12 699 200	SBAB/SHB/SWED
Statsmannen 5	15 125 000	SBAB/SHB/SWED
Statsmannen 6	7 050 000	SEB/SHB
Statsmannen 7	10 791 000	SBAB/SEB
Ombudsmannen 1	4 000 000	SBAB/SWED

Not 20 Ansvarsförbindelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastigo	43 621	40 165
Summa	43 621	40 165

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	31 191	27 185
Sociala avgifter	41 326	38 515
Utgående moms IMD / uttagsskatt	672 067	533 758
Depositioner	7 225	0
Summa	751 809	599 458

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad	147 654	152 948
Driftskostnader	0	5 012
Förutbetalda hyror och avgifter	3 297 020	3 306 977
Elavgifter reglering som avser räkenskapsåret	181 256	0
Förtroendevalda, arvoden och soc.avgifter	334 672	325 979
Övriga anställda, löner och soc.avgifter	313 023	285 075
Extern revisor	38 000	38 000
Upplupen kostnad försäkringsskada	0	382 614
Upplupna kostnader, avser 2019 fakturerade 2020	140 020	0
Summa	4 451 645	4 496 605

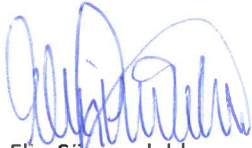
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

2020-01-01 höjs årsavgiften med 2%.



Malmö 2020 - 04-15



Elin Sönnerdahl



Liselotte Persson



Leif Östnell



Marie-Anne Booth



Jari Karlsson



Ilija Kozarski



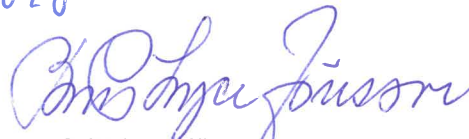
Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats



Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

15/4-2020



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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 uppger, 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 revisionssed 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 2019, 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggsätt.

Revisorers 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
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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, 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 15 april 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzon
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

2020	2,0%
2021	2,0%
2022	2,0%
2023	2,0%
2024	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

