



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB
BRF SÖDERTORP
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 29 April 2021 kl: 19.00

Lokal: Föreningshuset, Konsultgatan 37

DAGORDNING

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Södertorp i Malmö

Org nr 746001-0411

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1972 på fastigheten Konstruktören 1-5 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Konsultgatan 5-37 och 2-30.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	16
2	211
3	227
4	32
Totalt:	486

Garage	324
Parkeringsplatser	84
Total lägenhetsyta	35 116 kvm
Lägenheternas medelyta	73,2 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Byte/ombyggnad lekplatser

AB



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020

140 st inlämnade poströster, varav en 1 st med fullmakt
1 st ofullständigt ifylld,
2 st inlämnade för sent

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Johan Björklund
Vice ordförande	Kerstin Larsson
Sekreterare	Therese Ohlqvist
Studieorganisatör	Yvonne Kronqvist
Utsedd av HSB	Eva Nordbeck
Suppleant	Åke Kullman
Suppleant	Yngve Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Björklund och Yvonne Kronqvist. samt suppleant Åke Kullman. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Johan Björklund, Kerstin Larsson, Therese Ohlqvist och Yvonne Kronqvist

Revisorer

Lennart Göransson, Anders Larsson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Per-Olof Bengtsson
Magnus Arwald
Bo Hansson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie:	Ersättare:
Johan Björklund	Therese Ohlqvist
Kerstin Larsson	Yvonne Kronqvist

Vicevärd

Robert Schultz

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen
-Byggt om samtliga lekplatser.

AB



- Underhållsbeskrining enligt plan
- Upprustning av uteplatser
- OVK-Besiktning (obligatorisk ventilationskontroll)
- Byte av garageportar

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Beskrining enligt upprättad plan
- Byte av tegelbalkar ”vid behov efter besiktning”
- Byte takpapp samt takluckor (låghus)
- Byte av källardörrar, trapphus/källargång

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-10-28. Vid besiktningen upprättades protokoll.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 672 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 93 655 485 kr. Under året har föreningen amorterat 56 966 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Tomträttsavtal

Avtalet gäller t.o.m. 31 december 2022 och är tioårigt. Skriftlig överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tioårsperioden skall enligt gällande lag träffas senast ett år före utgången av den löpande perioden. Från 2013-01-01 är beloppet 1 580 248 kr.

Medlemsinformation

Under året har 24 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 603 medlemmar.

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

A0



Styrelsens slutord

När vi nu summerar 2020 så tänker man tillbaka på ett år som kommer gå till historien. Med en förhoppning om att vi snart kan återgå till ett normalt liv så det gäller att fortsätta följa de riktlinjer som FHM rekommenderar.

Nya lekplatser, 9 nya grillplatser och sittvänliga bänkar är en del av satsningen för att höja statusen på vår utemiljö vilket visat sig vara väl investerade pengar.

Alla aktiviteter i vår fina föreningslokal står tyvärr still trots att Café 37an gjorde några tappra försök innan pandemin vände igen.

Ekonomi är fortsatt väldigt stabil och det finns inga planer på någon avgiftshöjning framöver. Vi kommer under 2021 ytterligare höja kvalitén & säkerheten (mer om detta i förvaltningsberättelsen) på Brf Södertorp med likvida medel och är stolta över det goda rykte som vår förening har.

Vi har under hösten tillsammans med ett rekryteringsföretag anställt Mats Nilsson 48 år som ny vicevärd bland c: a 75 sökande. Mats börjar 2021-02-01 och kommer att jobba tillsammans med Robert under 1 månad.

Mats har en gedigen erfarenhet inom förvaltning och kommer att bli en tillgång för Brf Södertorp, men vi måste alla ställa upp med hjälp och ha förståelse för att han är ny. Mer information om Mats kommer i nästa informationsblad i slutet på februari.

Styrelsen vill tacka medlemmar, vår vicevärd och våra samarbetspartners för ett fantastiskt år!

Håll avstånd & håll ut!

Styrelsen Brf Södertorp.

AO



Pro Konsulten. Malmö

Verksamhetsberättelse 2020-01-01 - 2020-12-31

Möten!

Under året har vi haft 12 protokollförda Styrelsemöten , Årsmöte, 1 protokollfört Medlemsmöte, medlemsantalet vid mötet har varit c:a 40 medlemmar.

Boulesektionen.

Vi har under året haft c:a 60 träningstillfällen med ett genomsnitt c:a 25-30 deltagare på vår hemma bana. Pro:s utomhus och inomhus serier på Bouletoftahallen blev inte av på grund av Corona. Vi har inte haft något utbyte med andra bouleföreningar på grund av Corona. Corona har stoppat allt. Vi hoppas att fler från vår Bostadsrättsförening upptäcker förträffligheter och gemenskapen nere vid Boule bana.

Vi vill även framföra vårt tack till Bostadsrättsförening för Regnställen.

Aktivitetshuset.

För 9:de året har Pro -Konsulten sina sammankomster i detta Aktivitetshus. Vi kan bara ännu en gång tillägga att vi fortsatt trivs bra, det märks på våra medlemmar vid våra möten och aktiviteter under åren. Beklagligtvis har all aktivitet ställt in såsom Vårfest, Höstfest och Luciafest. Den ända vi har gjort var Grill festen på däckets den 27 aug. med musik av Lisbeth och Göran med fint väder och 41medlemmar som deltog.

Vi har under hösten börjat med Stavgång på onsdagar under ledning av Kerstin Larsson.

Slutord!

Pro- konsulten vill framföra ett stort tack till Styrelsen för vår BRF SÖDERTORP för det ekonomiska stöd man även detta år gett oss till stöd för vår verksamhet och det fina samarbetet med föreningarna.

Styrelse vill slutligen framföra sitt tack till alla våra medlemmar för visat intresse under året och hoppas på ett bättre friskare 2021.

Vi vill gärna få in fler medlemmar i Pro-Konsulten

Rolf Bengtsson	Ulf Ståleker	Bertil Andersson
Agneta Nilsson	Kerstin Bengtsson	Ann-Marie Svensson
Kerstin Larsson	Ingrid Borgström	

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning

5-årsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Flerårsöversikt (Tkr)					
Nettoomsättning	26 200	26 547	25 574	26 614	26 160
Rörelsens kostnader	-22 046	-21 915	-22 639	-21 250	-20 173
Finansiella poster, netto	-870	-862	-968	-1 268	-1 311
Årets resultat	3 284	3 769	2 024	4 151	4 676
Likvida medel & fin placeringar	27 964	23 304	16 032	10 826	7 541
Skulder till kreditinstitut	93 655	93 712	93 769	93 816	98 873
Fond för yttre underhåll	16 283	14 229	12 529	12 248	10 732
Balansomslutning	129 494	125 677	122 204	120 591	118 847
Fastigheternas taxeringsvärde	385 431	385 431	298 113	298 113	298 113
Soliditet %	24	22	19	18	15
Räntekostnad kr/kvm	28	28	30	36	38
Låneskuld kr/kvm	2 667	2 668	2 670	2 672	2 673
Avgift kr/kvm	672	672	644	672	665

AD

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 816 000	14 229 415	6 625 808	3 769 153	27 440 376
Avsättning år 2019 yttre fond		2 727 000	-2 727 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-673 868	673 868		0
Disposition av föregående års resultat:			3 769 153	-3 769 153	0
Årets resultat				3 283 511	3 283 511
Belopp vid årets utgång	2 816 000	16 282 547	8 341 829	3 283 511	30 723 887

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 341 829
årets vinst	3 283 511
	11 625 340

disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 625 340
	11 625 340

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

AO

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	24 877 754	24 885 026
Övriga intäkter	3	1 322 147	1 661 587
		26 199 901	26 546 613
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 176 118	-946 057
Planerat underhåll	5	-673 868	-770 877
Fastighetsavgift/skatt		-748 804	-723 532
Driftskostnader	6	-13 623 882	-13 542 562
Övriga kostnader	7	-1 033 765	-1 254 055
Personalkostnader	8	-1 056 712	-1 074 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 732 802	-3 603 690
		-22 045 951	-21 915 085
Rörelseresultat		4 153 950	4 631 528
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 087	129 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 526	-991 934
		-870 439	-862 376
Årets resultat		3 283 511	3 769 153

AD

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	99 846 175	100 996 717
Pågående nyanläggningar och förskott	10	27 906	0
		99 874 081	100 996 717
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		99 874 581	100 997 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 672	25 337
Avräkningskonto HSB Malmö		3 963 821	4 304 255
Aktuella skattefordringar		6 311	0
Övriga fordringar	12	294 697	206 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 346 380	1 144 022
		5 619 881	5 679 740
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	24 000 000	19 000 000
		24 000 000	19 000 000
Summa omsättningstillgångar		29 619 881	24 679 740
SUMMA TILLGÅNGAR		129 494 462	125 677 157

AO

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 816 000	2 816 000
Fond för yttre underhåll	15	16 282 546	14 229 414
		19 098 546	17 045 414
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 341 829	6 625 809
Årets resultat		3 283 511	3 769 153
		11 625 340	10 394 962
Summa eget kapital		30 723 886	27 440 376
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	79 142 109	69 931 738
Summa långfristiga skulder		79 142 109	69 931 738
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	14 513 376	23 780 743
Leverantörsskulder		1 075 377	818 252
Aktuella skatteskulder		0	2 802
Övriga skulder	19	509 963	400 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 529 751	3 303 186
Summa kortfristiga skulder		19 628 467	28 305 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 494 462	125 677 157

AO

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 283 511	3 769 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 732 802	3 603 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 016 313	7 372 843
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-280 575	194 922
Förändring av kortfristiga skulder	590 791	-238 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 326 529	7 328 821
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2 609 968	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 609 968	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-56 996	-56 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 996	-56 996
Årets kassaflöde	4 659 565	7 271 825
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	23 304 256	16 032 431
Likvida medel vid årets slut	27 963 821	23 304 256

Ad

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 73 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,47 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

AO

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	23 593 332	23 593 332
Hysesintäkter	1 284 422	1 291 694
	24 877 754	24 885 026

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	185 737	284 624
Bredband	349 920	349 920
El, ej momsreg	0	1 027 043
El, momsreg	786 490	0
	1 322 147	1 661 587

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	3 743	35 562
Material i löpande underhåll	98 600	64 818
Kostnadsförd del byggprojekt		0
Löpande underhåll av bostäder	2 400	46 911
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	34 392	111 733
Löpande underhåll tvättutrustning	156 103	79 813
Löpande underhåll av installationer	3 787	35 604
Löpande underhåll Va/sanitet	180 177	77 002
Löpande underhåll värme	11 720	0
Löpande underhåll ventilation	75 713	3 469
Löpande underhåll el	105 969	111 251
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	75 605	23 324
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	19 000	27 992
Löpande underhåll av markytor	43 475	83 268
Löpande underhåll av garage och p-platser	142 530	154 929
Försäkringsskador	217 356	67 668
Skadegörelse	5 549	10 453
Löpande underhåll hiss	0	10 335
Löpande underhåll av lokaler	0	1 925
	1 176 119	946 057

A0

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	37 645	288 313
Periodiskt underhåll tvättutrustning	1	0
Periodiskt underhåll el	214 354	190 000
Periodiskt underhåll markytor	318 368	292 564
Periodiskt underhåll garage och p-plats	103 500	0
	673 868	770 877

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer gälla fr.o.m 2023-01-01

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 045 111	2 718 944
El	1 755 362	2 117 647
Uppvärmning	3 695 931	3 720 584
Vatten	1 240 740	1 121 056
Sophämtning	537 644	506 098
Övriga avgifter	1 768 846	1 777 984
Tomträttsavgäld	1 580 248	1 580 248
	13 623 882	13 542 561

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	498 355	481 596
Revisionsarvoden	20 743	23 410
Övriga kostnader	514 667	749 049
	1 033 765	1 254 055

AO

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	2
	1	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	180 360	175 600
Revisionsarvode	34 700	34 700
Löner och ersättningar	85 050	68 750
Uttagsskatt	0	0
Övriga kostnader anställda	505 033	513 045
	805 143	792 095
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	249 579	280 226
Övriga gemensamma kostnader	1 990	1 990
	251 569	282 216
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 056 712	1 074 311

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 833 732	148 833 732
Årets investeringar	2 582 260	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 415 992	148 833 732
Ingående avskrivningar	-47 837 015	-44 233 325
Årets avskrivningar	-3 732 802	-3 603 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 569 817	-47 837 015
Bokfört värde byggnader och mark	99 846 175	100 996 717
Taxeringsvärden byggnader	279 894 000	279 894 000
Taxeringsvärden mark	105 537 000	105 537 000
	385 431 000	385 431 000

AO

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Avser källardörrar, beräknas vara klart sommaren 2021 och kosta ungefär 2 miljoner

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	27 906	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 906	0
Utgående redovisat värde	27 906	0

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus		200
	500	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	294 697	210 816
Övriga fordringar	0	-4 690
	294 697	206 126

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 117	18 417
Förutbetald tomträtt	790 124	790 124
Förutbetald fastighetsförsäkring	334 478	327 920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 661	7 561
	1 346 380	1 144 022

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	24 000 000	19 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 000 000	19 000 000
Utgående redovisat värde	24 000 000	19 000 000

40

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	14 229 415	12 529 292
Avsättning	2 727 000	2 471 000
Ianspråktagande	-673 868	-770 877
	16 282 547	14 229 415

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	94 214 600	94 214 600
	94 214 600	94 214 600

Not 17 Skulder till kreditinstitut

14 513 376 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 56 996 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 513 376	23 780 743
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	79 142 109	69 931 738
	93 655 485	93 712 481

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,1	2021-11-17	3 439 384	3 479 384
Nordea Hypotek	0,85	2023-11-15	8 965 000	8 965 000
Nordea Hypotek	0,95	2023-12-20	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,05	2021-09-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,36	2022-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,35	2023-03-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	1,03	2022-01-30	3 027 354	3 044 350
Stadshypotek	0,95	2022-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,94	2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,94	2025-09-25	5 723 747	5 723 747
Swedbank	0,85	2024-06-19	9 000 000	18 000 000
Swedbank	1,15	2021-06-23	6 000 000	6 000 000
Swedbank	1,0	2024-10-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	0,89	2025-06-18	9 000 000	0
			93 655 485	93 712 481

AO

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	89 808	10 266
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	61 930	12 096
Mervärdesskatt		900
Fond för inre underhåll	358 225	376 798
	509 963	400 060

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	86 582	94 536
Förutbetalda hyror och avgifter	2 328 489	2 041 684
Upplupen värmekostnad	593 390	575 035
Upplupen elkostnad	199 265	204 419
Upplupen kostnad extern revisor	22 403	23 410
Övriga upplupna kostnader	299 622	364 103
	3 529 751	3 303 187

Malmö den

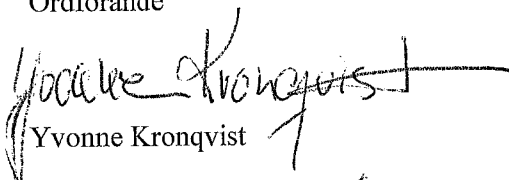
1/2-2021



Johan Björklund
Ordförande



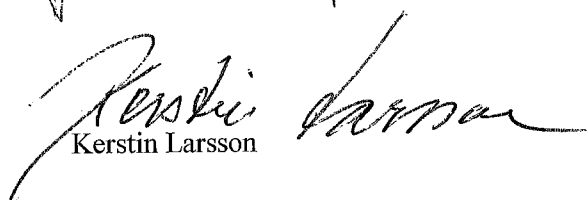
Therese Ohlqvist



Yvonne Kronqvist



Eva Nordbeck



Kerstin Larsson

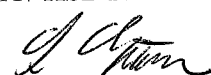
Vår revisionsberättelse har lämnats 1/2-2021



BoRevision AB
Revisor **Alexandra Ong**
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Larsson
Revisor
Av föreningen vald revisor



Lennart Göransson
Revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertorp i Malmö, org.nr. 746001-0411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertorp i Malmö för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AO

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

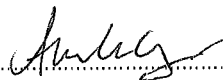
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 12-2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor



Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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