

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

## 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 1949-1950 på fastigheten Kronborg 7 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Kronborgsvägen 13, 15 och 17 samt Mariedalsvägen 56.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter uppgår till 116 stycken och fördelar sig enligt följande:

#### R o kAntal

2	76
3	40
Lokaler, bostadsrätt	1
Parkeringsplatser	28
Total lägenhetsyta	7 272 m <sup>2</sup>
Total lokalyta	150 m <sup>2</sup>
Lägenheternas medelyta	62,69 m <sup>2</sup>

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

**2019:** Tak och fasad renovering med nya entrédörrar samt nytt passagesystem har varit den dominerande underhållsåtgärden under året.

Parallellt med detta har förberedelser gjorts inför beslut kring tomträttsavgäld och stamrenoveringen genom en finansiell analys samt analys av framtaget filmmaterial av stamrören.

GDPR Policy är framtagen och distribuerad på föreningens hemsida.

Byte av slitna dörrecylindrar till fastigheternas allmänna dörrar är genomfört likaså iordningställandet av parkeringsplatsen vid fastighetsadress Kronborgsvägen 13.

Utplacering av pollare för att förhindra förekomst av bilar på gården samt etablering av trädgårdsgruppen har också skett under året.

Ansökan om bidrag för bullerskyddsåtgärder (främst fönster) har genomförts som förberedelse inför kommande Fönsterprojekt.

**2018:** Nytt miljöhus har byggts.

**2017:** Nya hissar. Underhåll av skyddsrum samt komplettering av utrustning. Spolning i stammar. Brandsläckare i samtliga källargångar.

**2016:** Renovering av ett par gavelfasader och samtliga balkongpelare på Kronborgsvägen 13 och 17 har utförts. Samtliga källargångar och skyddsrum har målats om. Manglar har installerats i tvättstugorna på Kronborgsvägen, golvet har renoverats i ena tvättstugan på Mariedalsvägen. Taggsystem för bokning av tvättstuga och bastu har installerats. Nödbelysning har installerats i samtliga vinds- och källargångar. LED-belysning har installerat i trappuppgångar, källare och vindar.

**2015:** Nya golv i den gemensamma samlingslokalen, styrelserummet samt tvättstuga på Mariedalsvägen 56.

**2014:** Gemensam el installerades. Värmecentralen byttes ut. Bastun har fått nytt aggregat och seriekopplat brandlarm. *ne*

## Förvaltning

Föreningen har avtal med främst nedanstående företag:

<b>Leverantör</b>	<b>Avtalstyp</b>	
Telia	Abonnemang till passagesystem	
Thyssenkrupp	Abonnemang nödtelefon hiss	
Hallon	Abonnemang mobil	t.o.m 2020-02-27
3	Abonnemang mobil	fr.o.m 2020-03-01
Sydantenn	Bokningssystem och passagesystem	
Com Hem	Bredband, kabel-TV och telefoni	
HSB Bolina	Bredband	t.o.m 2020-12-31
Bahnhof	Bredband nät drift	fr.o.m 2020-12-01
HSB Malmö	Ekonomisk- och teknisk förvaltning	
Bixia	El	
E.ON	Elnät och fjärrvärme	
Techem	Elmätning	
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring	
HSB	Köhantering (Parkeringsplats)	fr.o.m 2020-09-01
LEFA Yttre Miljö	Snöröjning och halkbekämpning	
VA SYD	Sophämtning och Vatten	
Ragn-Sells	Sophämtning	
Garanti-Städ i Lund	Städning	
Malmö Stad	Tomträtt	
Binero AB	Domän och e-post (brfvalby.se)	fr.o.m 2019-12-31
Salwéns Ingenjörbyrå	Hissbesiktning	

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls **söndagen den 24 november 2019**.

Närvarande var 34 stycken röstberättigade medlemmar.

## Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Linus Göransson t.o.m. 2019-11-24
Ordförande	Ann Nolin fr.o.m.2019-11-24
Vice ordförande	Arvid Qvarnström
Sekreterare	Magnus Meijer t.o.m 2020-09-15
Ledamot	Ann Nolin t.o.m. 2019-11-24
Ledamot	Linus Göransson fr.o.m. 2019-11-24
Ledamot	Lou Kruse fr.o.m. 2019-11-24 t.o.m 2020-11-24
Ledamot	Anette Waldau
Utsedd av HSB	Sofie Wallenman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linus Göransson, Anette Waldau, Ann Nolin och Magnus Meijer (då han på egen begäran sagt upp sitt deltagande i styrelsen då han flyttar från föreningen) samt Lou Kruse. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. *m*

### **Firmatecknare två i förening under verksamhetsåret**

Arvid Qvarnström

Linus Göransson

t.o.m. 2019-11-24

Lou Kruse

fr.o.m. 2019-11-24 t.o.m 2020-11-24

Ann Nolin

Anette Waldau

### **Revisorer under verksamhetsåret**

Adeolu Tope Sunmola

Fredrik Frostengren

t.o.m. 2019-11-24

Mats Oredsson (Revisorsuppleant)

fr.o.m. 2019-11-24

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning under verksamhetsåret**

Valberedningens ordförande

Nina Gren

Jessica Petersson

t.o.m. 2019-11-24

Louise Cederhök

fr.o.m. 2019-11-24

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Representanter i HSB Malmö fullmäktige har varit Ann Nolin med Arvid Qvarnström som suppleant fr.o.m. 2019-11-24.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Analys av avloppsstammarnas utredningsresultat
- Tak och fasad renovering
- Nya entrédörrar samt passagesystem
- Förberedelse för postlådor i entréplan

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen, valberedningen samt av revisorerna 2020-08-05.

Föremål för extra granskning var utemiljön samt samtliga trapphus.

Vid besiktningen uppdagades några brister som på sikt kommer att behöva åtgärdas. En del av dessa finns upptagna i föreningens underhållsplan och resterande är noterade och kommer att åtgärdas framöver.

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

- Byta till bullerskyddsfönster på de fönster som vetter ut mot Mariedalsvägen
- Renovering av avloppsstammarna

Planerade större åtgärder ska finansieras genom delvis upptagande av nya lån, delvis genom befintlig kassa. ML

## **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 820 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 155 500 kr. Under året har föreningen amorterat 196 750 kr, men kommer nästa år att amortera 244 000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 99 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Ledamot Magnus Meijer har valt att avgå från styrelsen fr.o.m. 2020-09-15, då han flyttar från föreningen. Ledamot Lou Kruse avgick 2020-11-24.

## **Väsentliga avtal**

Omförhandling av nytt tomträttsavgäldsavtal har genomförts. Den nya årliga tomträttsavgälden är fr.o.m. 2020-07-01 1 090 800 kr mot tidigare årlig tomträttsavgäld på 7 968 kr, dvs ökning med cirka 13 590 %. Friköpspriset för fastigheten beräknades till drygt 50 miljoner kr. På grund av den större investeringen för tak och fasad renoveringen samt för kommande stamrenovering samt kommande fönsterbyte beslutade styrelsen att det för närvarande inte är ekonomiskt möjligt att friköpa tomten.

Styrelsen har också omförhandlat avtalet med HSB Malmö avseende det administrativa förvaltningsavtalet omfattande fastighetsskötsel, markskötsel samt fastighetsjour och där man nu även inkluderar lokalvården. Detta innebär att vi avslutar avtalet med Garanti-Städ och låter HSB ta över denna del. Genom detta kan kostnaden minskas med cirka 127 000kr per år.

Uppvärmning är en stor utgift för föreningen och i en del av arbetet att vara kostnadseffektiva samt vara miljömedvetna har styrelsen valt att teckna avtal med HSB Energiförvaltning för energistyrning av undercentralen (fjärrvärmeanläggningen).

## **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Styrelsen har sedan tidigare genomfört en utredning på avloppsstammarna och där resultatet visade att föreningen är i behov av renovering av avloppsstammarna inom något år. De befintliga avloppsstammarna är inte utbytta eller renoverade sedan färdigställandet 1949 - 1950.

Genom analys av avloppsstammarnas kvalitet har det kunnat fastställas att renovering genom tekniken reling är möjlig. Styrelsen har därför tagit beslut på att använda denna teknik vid stamrenovering. Ingreppen i fastigheterna beräknas inte bli så omfattande och kostnaderna betydligt lägre än vid stambyte.

## **Medlemsinformation**

Under räkenskapsåret har 19 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 140 medlemmar (137 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock har en *m*

bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare på stämman.

### Ekonomisk ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	6 551	6 471	6 196	5 999	5 850
Rörelsens kostnader	-5 943	-4 548	-4 420	-4 728	-4 974
Finansiella poster, netto	-145	-96	-116	-95	-78
Årets resultat	464	1 827	1 660	1 176	798
Likvida medel & fin placeringar	2 228	4 947	2 746	3 455	6 089
Skulder till kreditinstitut	24 156	9 877	10 032	10 187	7 312
Fond för yttre underhåll	1 271	1 398	968	626	170
Balansomslutning	37 728	21 915	20 167	19 938	14 789
Fastigheters taxeringsvärde	143 392	143 392	118 387	118 387	118 387
Soliditet (%)	30	50	46	38	43
Räntekostnad kr/kvm	27	15	16	14	14
Låneskuld kr/kvm	3 322	1 331	1 352	1 373	985
Avgift kr/kvm	820	802	789	768	735

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 960	0	1 397 649	7 614 586	1 827 379	<b>11 022 574</b>
Ianspråktagande 19/20 av yttre fond			-481 334	481 334		<b>0</b>
Avsättning år 19/20 yttre fond			355 000	-355 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				1 827 379	-1 827 379	<b>0</b>
Årets resultat					463 599	<b>463 599</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>182 960</b>	<b>0</b>	<b>1 271 315</b>	<b>9 568 299</b>	<b>463 599</b>	<b>11 486 173</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 568 299
årets vinst	463 599
	<b>10 031 898</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	10 031 898
	<b>10 031 898</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 208 696	5 962 184
Övriga intäkter	3	342 689	508 841
		<b>6 551 385</b>	<b>6 471 025</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-255 490	-444 008
Planerat underhåll	5	-481 334	0
Fastighetsavgift/skatt		-169 684	-163 652
Driftskostnader	6	-2 555 647	-2 538 137
Övriga kostnader	7	-811 056	-378 745
Personalkostnader	8, 9	-273 509	-298 035
Tomträttsavgälder		-188 368	-7 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 207 588	-716 993
		<b>-5 942 676</b>	<b>-4 547 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>608 709</b>	<b>1 923 487</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 138	14 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 247	-110 969
		<b>-145 109</b>	<b>-96 108</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>463 599</b>	<b>1 827 379</b> <i>AL</i>

## Balansräkning

Not                      2020-08-31                      2019-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	11	34 888 464	16 579 537
Inventarier	12	27 020	54 040
Pågående nyanläggningar	13	0	131 625
		<b>34 915 484</b>	<b>16 765 202</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	700
		<b>500</b>	<b>700</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**34 915 984                      16 765 902**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		41 018	63 210
Avräkningskonto HSB Malmö		2 228 450	2 947 117
Övriga fordringar	16	114 409	61 387
Aktuella skattefordringar		28 932	34 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	399 373	42 383
		<b>2 812 182</b>	<b>3 149 061</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	15	0	2 000 000
		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**2 812 182                      5 149 061**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**37 728 166                      21 914 963** *m*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		182 960	182 960
Fond för yttre underhåll	18	1 271 314	1 397 648
		<b>1 454 274</b>	<b>1 580 608</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		9 568 299	7 614 586
Årets resultat		463 599	1 827 379
		<b>10 031 898</b>	<b>9 441 965</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 486 172</b>	<b>11 022 573</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 20, 21	21 449 250	2 487 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 449 250</b>	<b>2 487 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 20, 21	2 706 250	7 390 000
Leverantörsskulder		177 498	150 398
Övriga skulder	22	142	1 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 908 854	863 048
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 792 744</b>	<b>8 405 140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 728 166</b>	<b>21 914 963</b> <i>m</i>

HSB Brf Valby i Malmö  
Org.nr 746000-4802

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		463 599	1 827 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 631 686	716 993
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 095 285</b>	<b>2 544 372</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-381 788	-117 233
Förändring av kortfristiga skulder		1 071 554	75 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 785 051</b>	<b>2 502 339</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-19 781 968	-146 252
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-19 781 968</b>	<b>-146 252</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		14 475 000	0
Amortering av lån		-196 750	-155 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>14 278 250</b>	<b>-155 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 718 667</b>	<b>2 201 087</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 947 117	2 746 030
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 228 450</b>	<b>4 947 117</b> <i>m</i>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,25 %

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019-2020.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 927 173 kr (fg år 927 173 kr) *nr*

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	5 961 036	5 829 814
Årsavgifter lokaler, ej moms	72 988	71 320
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	174 672	61 050
	<b>6 208 696</b>	<b>5 962 184</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El, momsreg	221 041	246 802
Övriga intäkter	121 648	262 039
	<b>342 689</b>	<b>508 841</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	3 750	0
Material i löpande underhåll	39 423	11 580
Löpande underhåll av bostäder	0	13 500
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 166	10 824
Löpande underhåll tvättutrustning	15 630	18 638
Löpande underhåll av installationer	1 613	4 054
Löpande underhåll Va/sanitet	51 377	48 418
Löpande underhåll el	7 765	1 041
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	5 770	32 282
Löpande underhåll av hissar	45 982	12 147
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	25 986	0
Löpande underhåll av markytor	3 677	15 688
Skadegörelse	2 204	3 674
Försäkringsskador	49 147	272 162
	<b>255 490</b>	<b>444 008</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Periodiskt underhåll markytor	481 334	0
	<b>481 334</b>	<b>0</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	616 639	628 062
El	461 345	463 694
Uppvärmning	839 574	868 188
Vatten	279 914	267 938
Sophämtning	107 619	122 102
Övrigt	250 556	188 153
	<b>2 555 647</b>	<b>2 538 137</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	162 539	174 733
Revisionsarvoden	10 500	10 025
Övriga externa kostnader	213 919	193 987
Utrangering gammal fasad och tak	424 098	0
	<b>811 056</b>	<b>378 745</b>

**Not 8 Medelantalet anställda**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Medelantalet anställda	0	0

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	189 200	208 750
Revisionsarvode	9 460	10 300
Löner och andra ersättningar	9 460	10 800
	<b>208 120</b>	<b>229 850</b>

**Sociala kostnader**

Sociala avgifter enligt lag och avtal

65 389

68 185

**65 389**

**68 185**

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**273 509**

**298 035**

**Not 10 Avskrivningar**

**2019-09-01**

**2018-09-01**

**-2020-08-31**

**-2019-08-31**

Avskrivning byggnader

1 180 568

689 973

Avskrivning maskiner och inventarier

27 020

27 020

**1 207 588**

**716 993**

*m*

### Not 11 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	34 269 574	32 607 416
Försäljningar/utrangeringar	-1 470 917	
Överfört från Pågående och avser fasadrenovering	19 913 593	1 662 158
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 712 250</b>	<b>34 269 574</b>
Ingående avskrivningar	-17 690 037	-17 000 064
Försäljningar/utrangeringar	1 046 819	
Årets avskrivningar	-1 180 568	-689 973
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 823 786</b>	<b>-17 690 037</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 888 464</b>	<b>16 579 537</b>
Taxeringsvärden byggnader	71 340 000	71 340 000
Taxeringsvärden mark	72 052 000	72 052 000
	<b>143 392 000</b>	<b>143 392 000</b>

### Not 12 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	299 213	403 309
Försäljningar/utrangeringar		-104 096
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>299 213</b>	<b>299 213</b>
Ingående avskrivningar	-245 173	-322 249
Försäljningar/utrangeringar		104 096
Årets avskrivningar	-27 020	-27 020
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-272 193</b>	<b>-245 173</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 020</b>	<b>54 040</b>

### Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	131 625	1 647 531
Inköp	19 781 968	146 252
Överfört till Byggnader	-19 913 593	-1 662 158
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>131 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>131 625</b> <i>m</i>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	0	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>700</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	2 000 000
	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Skattekonto	114 409	61 387
	<b>114 409</b>	<b>61 387</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	4 183	3 938
Övr förutb kostn, uppl int	395 190	38 445
	<b>399 373</b>	<b>42 383</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Belopp vid årets ingång	1 397 649	967 649
Avsättning	355 000	430 000
Ianspråktagande	-481 334	
	<b>1 271 315</b>	<b>1 397 649</b> <i>m</i>



### Not 19 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	24 778 000	19 364 000
	<b>24 778 000</b>	<b>19 364 000</b>

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	1,02	2021-06-28	2 487 250	2 512 250
SEB	1,04	2019-10-28	0	4 425 000
SEB	0,85	2026-07-28	2 910 000	2 940 000
SEB	0,78	2022-10-28	9 379 125	0
SEB	0,94	2024-10-28	9 379 125	0
			<b>24 155 500</b>	<b>9 877 250</b>

### Not 21 Skulder till kreditinstitut

2 706 250 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 amorteringar under året för den totala skulden är 244 000 kr  
Beräknad skuld om 5 år 22 935 500 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 706 250	7 390 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	21 449 250	2 487 250
	<b>24 155 500</b>	<b>9 877 250</b>

### Not 22 Övriga skulder

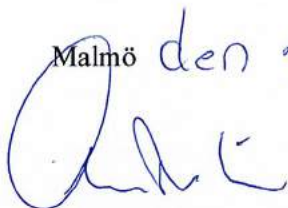
	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	142	1 694
	<b>142</b>	<b>1 694</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	36 976	21 183
Övriga upplupna kostnader	1 330 502	334 317
Förutbetalda hyror och avgifter	541 377	505 956
	<b>1 908 855</b>	<b>861 456</b>

Malmö

den 4/1 2021



Ann Nolin  
Ordförande



Anette Waldau



Arvid Qvarnström



Sofie Wallenman



Linus Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/1-21



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Adeolu Tope Sunmola  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valby i Malmö, org.nr. 746000-4802

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisor 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valby i Malmö för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 14 / 1 / 2021

  
Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Adelou Tope Sunmola  
Av föreningen vald revisor