



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
VIDAR
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vidar i Malmö
Org nr 746000-5080

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 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 1940 på fastigheten Midgård 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Idaborgsgatan 57 A-F samt Sallerupsvägen 30 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal | Yta m ² |
|----------------------|------------|--------------------|
| 1 | 91 | 3000 |
| 2 | 70 | 3126 |
| 3 | 4 | 262 |
| 4 | 1 | 121 |
| Totalt: | 166 | 6508 |
| Lokaler, bostadsrätt | 1(3) | 108 |
| Lokaler, hyresrätt | | |
| Garage | | |
| Parkeringsplatser | | |

Total lägenhetsyta 6481 kvm

Total lokalyta 118 kvm.

Lägenheternas medelyta 41 kvm.

Föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 1990 Byte av samtliga fönster
- 1993 Byte av stammar för kall- och varmvatten samt varmvattencirkulation
- 1994 Byte el-system
- 2000 Omläggning av tak, renovering av balkonger, omputsning och målning av fasader, reparation av ventilationskanaler i kök och badrum (rostfria insatsrör har monterats i samtliga ventilationskanaler till kök och badrum).
- 2001 Upprustning av trädgård och markytor, installation av fastighetsnät
- 2003 Byte avloppsstammar, byte av ledningar för kall- och varmvatten inklusive varmvattencirkulation samt byte av ventiler, totalrenovering av badrum i samtliga lägenheter
- 2006 Byte av radiatorventiler och termostater, installation av system för individuell mätning och debitering för värme- och varmvattenförbrukning.
- 2007 Ombyggnad av sophantering från sopnedkast till miljöstation.
- 2010 Ombyggnad av cykelgarage
- 2011 Renovering av samtliga tvättstugor inklusive nya maskiner, automatisk tvättmedelsdosering och elektroniskt bokningssystem.
- 2015 Spolning av samtliga stammar i fastigheten och byte av stigarledningar för elnätet.
- 2016 Byte av mätare för individuell värme- och varmvattenförbrukning, byte av takbeläggning på takterrasserna, byte av plåt på skorstenarna, byte av trapphusarmatur och lagning av sprickor i fasaden.
- 2017 Installation av nytt passérsystem med porttelefon, byte till säkerhetsdörrar med nytt dörrfoder till samtliga lägenheter samt postboxar.
- 2018 Byte av samtliga hissar, målning av alla trapphus, nya radiatorer och anslagstavlor i trapphusen, nya entrédörrar samt ny utemiljö med en grillplats, fler cykelställ och bänkar.
- 2020 Byte av undercentral, handrattar på radiatorer och injustering av värme. Justerat avrinningen från takterrasser och miljöhus.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2020. 26 personer närvarade varav 21 var röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Anders Söderberg
Sekreterare Elsy Abou Akl
Ledamot Jonas Lönnberg
Suppleant Christine Johansson

Vice ordförande Erik Nilsgart
Ledamot Elin Lorentzson
Ledamot utsedd av HSB Lisa Renntun
Suppleant Suha Fayekdotter (200218-200305)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erik Nilsgart och Jonas Lönnberg samt suppleanterna Christine Johansson och Johan Engström (fyllnadsval)

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive budgetmöte.

Firmatecknare två i förening

Anders Söderberg, Erik Nilsgart, Elsy Abou Akl och Jonas Lönnberg.

Revisorer

Matthew Bevan och Karl Wernersson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Jörgen Nilsson och Eva Kratzer

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jonas Lönnberg (ledamot) och Elsy Abou Akl (ersättare)

Fastighetsförvaltare (tidigare vicevärd)

Cristoffer Fivén, Riksbyggen (november 2019 november 2020)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med fastighetsförvaltaren den 2020-04-20.

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

2021 Avlopp i bottenplattan (grunden), ca 4 500 000 kr
Justering/smörjning av fönster och balkongdörrar, ca 300 000 kr.
Bygga fler förråd i källaren, ca 50 000 kr

2022 Tätskikt och genomtagningar i takpapp, skorstens- och balkongplåtar Gemensamhetsel

2023 Fasader och balkonger

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 852 kr kvm bostadslägenhetsyta.

Den för verksamhetsåret 2020/2021 upprättade budgeten visade ett behov av avgiftshöjningar med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-10-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 24 110 300 kr. Under året har föreningen amorterat, 817 000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 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.

Extrastämma

En extra föreningsstämma hölls den 1 september 2020 om gemensamt bredbandsavtal samt för fyllnadsval till styrelsen, där 13 st närvarande röstberättigade medlemmar och 56 st poströster.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

HSB-ledamoten Jonathan Grahdin lämnade HSB i slutet av 2019 och ersattes i början av 2020 med HSB-ledamoten Lisa Renntun. Suppleant Suha Fayekdotter avsåde sig uppdraget i mars och på extrastämman i september valdes Johan Engström in som ny suppleant (200901-210223).

Väsentliga avtal

Under verksamhetsåret har avtalen kring fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel med Riksbyggen, lokalvård med Sydsvenska städ samt skötsel av utemiljö med Green Landscaping (före detta Svensk Markservice) förlängts med ett år. Alla avtalen upphör 2022.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen har identifierat vissa risker kring tak, plåtdetaljer och skorsten och aktualiserat dessa i underhållsplanen för de kommande åren.

Medlemsinformation

Under året har 44 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen (219) medlemmar (215 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens slutord

2020 blev ett något annorlunda år i och med corona/covid-19 pandemin. Vi fick ställa in möjligheten för medlemmarna att träffa styrelsen på kontoret och gå över till digitala möten. Rutiner för städ och besök av entreprenörer i fastigheten sågs över. I samband med extrastämman den 1 september bjöd styrelsen in en trubadur. De boende kunde ta del av konserten via fönster, balkonger, takterrasser och ute på gården.

Styrelsen har under verksamhetsåret bytt ut undercentralen och påbörjat injusteringen av värmen i fastigheten. Fortsättningsvis kommer föreningen bara att mäta medlemmarnas individuella varmvattenförbrukning. Fastighetens energideklaration har också uppdaterats.

Under året har styrelsen inventerat förråden och kommit fram till att det saknas källarförråd. Föreningens mangelrum har återfunnits och styrelsen arbetar för att göra detta tillgängligt igen.

För tredje året i rad har föreningen fortfarande stora kostnader för att medlemmar ställer grovsopor i vinds- och källarkorridorer samt i miljöhuset trots att en container för möbler med mera tas in fyra till fem gånger om året.

Under vintern och våren upplevde föreningen omfattande skadegörelse och hot från en boende. Styrelsen kontaktade sociala myndigheter och föreningens advokat. Medlemmen sålde lägenheten under sommaren efter en överenskommelse med styrelsen.

Slutligen vill styrelsen passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna till föreningen och tacka alla övriga för det gångna verksamhetsåret. Vi ser fram emot ett nytt pandemifritt år med fler trevligheter.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 5 835 | 5 817 | 5 562 | 5 454 | 5 200 |
| Rörelsens kostnader | -5 452 | -5 594 | -6 720 | -5 829 | -5 236 |
| Finansiella poster, netto | -261 | -289 | -294 | -232 | -259 |
| Årets resultat | 122 | -67 | -1 452 | -607 | -295 |
| Likvida medel & fin placeringar | 2 354 | 2 830 | 3 388 | 5 027 | 5 165 |
| Skulder till kreditinstitut | 24 110 | 24 927 | 25 727 | 16 501 | 14 901 |
| Fond för yttre underhåll | 1 257 | 980 | 1 031 | 1 787 | 2 810 |
| Balansomslutning | 29 797 | 30 205 | 31 807 | 24 748 | 22 181 |
| Fastigheters taxeringsvärde | 79 897 | 79 897 | 56 546 | 56 546 | 56 546 |
| Soliditet (%) | 15 | 14 | 14 | 23 | 29 |
| Räntekostnad kr/kvm | 40 | 44 | 47 | 36 | 42 |
| Låneskuld kr/kvm | 3 654 | 3 777 | 3 899 | 2 501 | 2 258 |
| Avgift kr/kvm | 852 | 835 | 810 | 788 | 769 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 137 177 | 0 | 979 555 | 3 186 308 | -66 584 | 4 236 456 |
| Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond | | | -166 935 | 166 935 | | 0 |
| Avsättning år 2019/20 yttre fond | | | 444 000 | -444 000 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -66 584 | 66 584 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 122 026 | 122 026 |
| Belopp vid årets utgång | 137 177 | 0 | 1 256 620 | 2 842 659 | 122 026 | 4 358 482 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 842 659 |
| årets vinst | 122 026 |
| | 2 964 685 |

| | |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 2 964 685 |
| | 2 964 685 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 801 208 | 5 674 740 |
| Övriga intäkter | 3 | 34 070 | 142 196 |
| | | 5 835 278 | 5 816 936 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -454 079 | -262 213 |
| Planerat underhåll | 5 | -151 560 | -489 372 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -245 970 | -237 552 |
| Driftskostnader | 6 | -2 620 706 | -2 608 350 |
| Övriga kostnader | 7 | -519 010 | -636 936 |
| Personalkostnader | 8, 9 | -298 206 | -262 060 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 162 391 | -1 097 991 |
| | | -5 451 922 | -5 594 474 |
| Rörelseresultat | | 383 356 | 222 462 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 877 | 3 905 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -265 206 | -292 952 |
| | | -261 329 | -289 047 |
| Årets resultat | | 122 026 | -66 584 |

| Balansräkning | Not | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 10 | 27 340 487 | 27 214 878 |
| Pågående nyanläggningar | 11 | 20 672 | 0 |
| | | 27 361 159 | 27 214 878 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 991 | 700 |
| | | 991 | 700 |
| Summa anläggningstillgångar | | 27 362 150 | 27 215 578 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 133 | 1 133 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 3 449 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 2 353 662 | 2 829 918 |
| Övriga fordringar | 13 | 9 471 | 9 479 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 70 834 | 145 309 |
| | | 2 435 100 | 2 989 288 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 435 100 | 2 989 288 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 797 250 | 30 204 866 |

| Balansräkning | Not | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 137 177 | 137 177 |
| Fond för yttre underhåll | 15 | 1 256 620 | 979 555 |
| | | 1 393 797 | 1 116 732 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 2 842 659 | 3 186 308 |
| Årets resultat | | 122 026 | -66 584 |
| | | 2 964 685 | 3 119 724 |
| Summa eget kapital | | 4 358 482 | 4 236 456 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 8 091 893 | 17 283 893 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 091 893 | 17 283 893 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 16 018 407 | 7 643 407 |
| Leverantörsskulder | | 320 840 | 174 843 |
| Aktuella skatteskulder | | 79 778 | 69 383 |
| Övriga skulder | 19 | 45 964 | 152 400 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 881 886 | 644 484 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 346 875 | 8 684 517 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 797 250 | 30 204 866 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 122 026 | -66 584 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 162 391 | 1 097 991 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 284 417 | 1 031 407 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 77 932 | -54 820 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 287 358 | -735 126 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 649 707 | 241 461 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | -1 308 963 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 308 963 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Ökning(+) minskning (-) av skulder till kreditinstitut | | -817 000 | -800 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -817 000 | -800 000 |
| Årets kassaflöde | | -476 256 | -558 539 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 829 918 | 3 388 457 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 353 662 | 2 829 918 |

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.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 år. Avskrivningarna 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 2,9 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 475 347 kr (fg år 1 475 347 kr)

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 523 716 | 5 410 411 |
| Årsavgifter lokaler, ej moms | 244 508 | 239 525 |
| Hysesintäkter bostäder | 32 984 | 24 804 |
| | 5 801 208 | 5 674 740 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ersättning försäkringsskador | 0 | 48 720 |
| Uppvärmning | -100 952 | 15 039 |
| Överlåtelseavgift | 135 022 | 78 437 |
| | 34 070 | 142 196 |

Not 4 Reparationer

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll | 49 888 | 66 779 |
| Material i löpande underhåll | 13 703 | 24 135 |
| Löpande underhåll av bostäder | 3 763 | 0 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 71 188 | 3 358 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 88 102 | 31 877 |
| Löpande underhåll av installationer | 48 687 | 21 880 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 23 195 | 58 220 |
| Löpande underhåll värme | 18 856 | 1 342 |
| Löpande underhåll ventilation | 32 824 | 2 140 |
| Löpande underhåll el | 16 319 | 0 |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt | 7 772 | 0 |
| Löpande underhåll av markytor | 39 304 | 0 |
| Försäkringsskador | 14 611 | 52 482 |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem | 16 506 | 0 |
| Löpande underhåll av hissar | 9 362 | 0 |
| Öresutjämning | -1 | 0 |
| | 454 079 | 262 213 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 15 578 | 414 031 |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning | 33 668 | 75 341 |
| Periodiskt underhåll ventilation | 102 314 | 0 |
| | 151 560 | 489 372 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 976 710 | 907 930 |
| El | 175 660 | 204 054 |
| Uppvärmning | 674 537 | 730 194 |
| Vatten | 318 614 | 303 721 |
| Sophämtning | 229 223 | 184 233 |
| Övrigt | 245 962 | 278 218 |
| | 2 620 706 | 2 608 350 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden | 177 904 | 229 908 |
| Revisionsarvoden | 14 579 | 13 176 |
| Övriga externa kostnader | 326 527 | 393 852 |
| | 519 010 | 636 936 |

Not 8 Medelantalet anställda

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 0 | 0 |

Not 9 Anställda och personalkostnader

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 139 500 | 148 893 |
| Revisionsarvode | 33 400 | 32 200 |
| Löner och andra ersättningar | 58 320 | 21 326 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 231 220 | 202 419 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 66 986 | 59 641 |
| | 66 986 | 59 641 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 298 206 | 262 060 |
| Not 10 Byggnader och Mark | | |
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 39 296 373 | 39 296 373 |
| Överfört från Pågående och avser värmeanläggning | 1 288 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 584 373 | 39 296 373 |
| Ingående avskrivningar | -12 235 113 | -11 137 122 |
| Årets avskrivningar | -1 162 391 | -1 097 991 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 397 504 | -12 235 113 |
| Utgående redovisat värde | 27 186 869 | 27 061 260 |
| Taxeringsvärden byggnader | 47 656 000 | 47 656 000 |
| Taxeringsvärden mark | 32 241 000 | 32 241 000 |
| | 79 897 000 | 79 897 000 |
| Bokfört värde byggnader | 27 186 869 | 27 061 260 |
| Bokfört värde mark | 153 618 | 153 618 |
| | 27 340 487 | 27 214 878 |
| Not 11 Pågående nyanläggningar | | |
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 20 672 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 672 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 20 672 | 0 |
| Pågående byggnation avser relining av bottenplatta, kostnad ca 2,8 mkr, färdig under 2021. | | |
| Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Andel HSB Malmö | 500 | 500 |
| Andel Fonus | 491 | 200 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 991 | 700 |
| Utgående redovisat värde | 991 | 700 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 9 471 | 9 479 |
| | 9 471 | 9 479 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 2 359 | 2 467 |
| Övr förutb kostn, uppl int | 68 475 | 142 842 |
| | 70 834 | 145 309 |

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 979 555 | 1 030 927 |
| Avsättning | 444 000 | 438 000 |
| Ianspråktagande | -166 935 | -489 372 |
| | 1 256 620 | 979 555 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 27 211 000 | 27 211 000 |
| | 27 211 000 | 27 211 000 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-08-31 | Lånebelopp 2019-08-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 1,40 | 2022-05-11 | 1 808 000 | 1 856 000 |
| Nordea | 1,30 | 2021-08-11 | 4 538 000 | 4 664 000 |
| Nordea | 0,95 | 2020-10-14 | 4 538 000 | 4 706 000 |
| Nordea | 1,00 | 2020-11-18 | 4 780 000 | 4 880 000 |
| Nordea | 0,65 | 2022-06-15 | 2 175 000 | 2 275 000 |
| SEB | 0,68 | 2021-04-28 | 1 698 407 | 1 698 407 |
| SEB | 1,02 | 2024-10-28 | 2 895 000 | 2 970 000 |
| Stadshypotek | 1,41 | 2022-07-30 | 1 677 893 | 1 877 893 |
| | | | 24 110 300 | 24 927 300 |

Not 18 Skulder till kreditinstitut

16 018 407 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 817 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 20 025 300 kr.

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 16 018 407 | 7 643 407 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 8 091 893 | 17 283 893 |
| | 24 110 300 | 24 927 300 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|------------|----------------|
| Personalens källskatt | 0 | 22 668 |
| Lagstadgade arbetsgivareavgifter | 0 | 23 741 |
| Depositioner och förskott-kortfristiga | 0 | 60 027 |
| | 0 | 106 436 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 39 693 | 12 087 |
| Övriga upplupna kostnader | 304 143 | 163 199 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 516 565 | 459 552 |
| | 860 401 | 634 838 |

HSB Brf Vidar i Malmö
Org.nr 746000-5080

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Anders Söderberg

Erik Nilsgart

Elsy Abou Akl

Elin Lorentzson

Jonas Lönnberg

Lisa Renntun

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Matthew Bevan
Av föreningen utsedd revisor

Karl Wernersson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidar i Malmö, org.nr. 746000-5080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidar i Malmö för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Vidar i Malmö för räkenskapsåret 20190901-20200831 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Matthew Bevan
Av föreningen vald revisor

Karl Wernersson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald 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. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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