



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
BROTORP
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

HSB Brf Brotorp i Lomma
746000-4844

Medlemmarna i HSB Brf Brotorp i Lomma kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 18 februari 2021

Tid, kl.: 18.30

Plats: Fladängsskolan

Välkomna!

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 stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman



HSB – där möjligheterna bor

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motion – Avveckla fonden för inre underhåll
25. Föreningsstämmans avslutande

HSB brf Brotorp i Lomma

FULLMAKT

Medlemmens namn
(text)

Lägenhetsnummer

Fullmakt lämnas till
(text)

Fullmakten gäller vid föreningsstämma 2021-02-18

..... den

.....
Medlemmens underskrift

Beträffande röstning m.m.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Ombudet skall förete dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

ÅRSREDOVISNING 1/9 2019 - 31/8 2020 HSB BRF BROTORP I LOMMA

Styrelsen för HSB Brf Brotorp i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.
Detta är HSB Brf Brotorp i Lommas 61:a verksamhetsår.

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 1958 på fastigheten Lomma 30:1, Lomma Kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Strandvägen 25, Industrigatan 2 och 4 A-H i Lomma.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig vid räkenskapsårets slut enligt följande:

Rok:	Antal:	Yta:
1	6	219 m ²
2	17	975 m ²
3	13	923,5 m ²
4	5	432,5 m ²

Totalt: 41 lägenheter
Total lägenhetsyta: 2 550 m²
Lägenheternas medelyta: 62,2 m²

Lokaler, bostadsrätt:	3	146 m ²
Lokaler, styrelserum:	1	24 m ²
Total lokalyta:	170 m ²	

Antal parkeringsplatser: 20 st

Underhåll, investeringar och projekt senaste åren

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

År	Utfört underhåll
2020	Väggarmaturer utomhus byttes till energisnålare. Belysningsstolparna och dess armaturer byttes till energisnålare. Antalet förrådsutrymmen utökades genom att utrymmet under låghuset grävdes ur. Antalet parkeringsplatser utökades med tre. Tre nya lägenheter tillkom genom omvandling av butikslokalen.
2019	Byte av dräneringspumpar. Låssystemet ersattes med installation av taggar och porttelefon. Nya säkerhetsdörrar sattes in och samtidigt installerades postboxar.
2016	Byggnaderna fogades om och samtidigt byttes ventiler, stuprör och fönsterplåtar. Skadade balkar ersattes och putsade ytor målades.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 februari 2020 och närvarande var 20 personer varav 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Leif Rundgren	Styrelseledamot, ordförande	2021
Sören Ahlander	Styrelseledamot, vice ordförande	2021
Anett Chramer	Styrelseledamot, sekreterare	2021
Marie-Louise Ström	Styrelseledamot, studieorganisatör	2022
Kjell Sundin	Styrelseledamot	2022
Marianne Falck	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.
Ally Hernemyr	Suppleant	2022
Lena Larsson	Suppleant	2021
Marcus Thuner Asker	Suppleant	2022

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Leif Rundgren, styrelseledamöterna Sören Ahlander och Anett Chramer samt suppleant Lena Larsson

Styrelsen har under räkenskapsåret 2019/2020 hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Leif Rundgren, Sören Ahlander, Anett Chramer och Kjell Sundin.

Revisorer

Under året har Lena Andersson varit internvald revisor. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ragnhild Berntsson Laskowski och Leif Bergsten med Ragnhild Berntsson Laskowski som sammankallande.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Leif Rundgren med Sören Ahlander som suppleant.

Vicevärd

Ansvarig för vicevärdsuppgifterna har varit Kjell Sundin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Under det gångna året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Väggarmaturer utomhus byttes till energisnålare.
- Belysningsstolparna och dess armaturer byttes till energisnålare.
- Antalet förrådsutrymmen ökades genom att utrymmet under låghuset grävdes ur.
- Antalet parkeringsplatser ökades med tre och parkeringsplatserna målades.
- Tre nya lägenheter tillkom genom omvandling av butikslokalen.
- Ventilationen justerades efter OVK-besiktning.
- Underhåll av mosaik och skifferplattor utvändigt på höghuset.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen den 1 juni 2020.

Vid besiktningen framkom att gångytor runt fastigheten är i behov av omläggning och att skärmtaken vid trapphusentréerna bör ses över.

Underhållsplan

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

- Ommålning av trapphusen
- Byte av värmesystemet

Planerade åtgärder skall finansieras med eget kapital och upptagna lån.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Byte av värmesystemet är en större åtgärd enligt underhållsplanen. För att kartlägga underhålls- och åtgärdsbehovet har en statusbesiktning av föreningens värmesystem genomförts.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 733 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Budgeten för år 2020/2021 visade heller inget höjningsbehov av årsavgifterna och därför beslöt sig styrelsen för att även i år låta årsavgifterna förbli oförändrade. Styrelsen anser även att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningen har inga banklån.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar (49 föregående år).

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 959	1 875	1 815	1 895	1 862
Rörelsens kostnader	-1 622	-1 365	-1 342	-1 319	-1 471
Finansiella poster, netto	14	8	5	3	9
Årets resultat	350	519	478	579	400
Likvida medel & fin. placeringar	2 614	2 540	1 760	1 227	547
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	2 964	2 820	2 660	2 526	2 302
Balansomslutning	8 204	7 795	6 196	5 709	5 159
Fastigheters taxeringsvärde	25 659	25 659	22 733	22 733	22 733
Soliditet (%)	93	93	92	91	90
Avgift kr/kvm	733	733	710	697	683

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 441	1 040 984	2 820 012	2 715 009	518 649	7 256 095
Avsättning till yttre fond år 2019/2020			229 000	-229 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2019/2020			-84 750	84 750		0
Disposition av föregående års resultat				518 649	-518 649	0
Årets resultat					350 222	350 222
Belopp vid årets utgång	161 441	1 040 984	2 964 262	3 089 408	350 222	7 606 317

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 089 408
årets vinst	350 222
	3 439 630

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 439 630
	3 439 630

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			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 939 226	1 857 861
Övriga intäkter	3	19 664	17 526
		1 958 890	1 875 387
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-108 094	-79 703
Periodiskt underhåll	5	-84 750	0
Fastighetsavgift/-skatt		-75 179	-68 916
Driftskostnader	6	-903 052	-738 648
Övriga externa kostnader	7	-133 645	-166 349
Personalkostnader	8	-150 927	-137 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 647	-173 788
		-1 622 294	-1 364 787
Rörelseresultat		336 596	510 600
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 626	8 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	2
		13 626	8 049
Årets resultat		350 222	518 649

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 562 566	5 233 979
		5 562 566	5 233 979
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		5 563 066	5 234 679
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 366	36
Avräkningskonto HSB Malmö		614 228	1 640 348
Övriga fordringar	11	2 718	2 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21 342	17 579
		640 654	1 660 676
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 000 000	900 000
		2 000 000	900 000
Summa omsättningstillgångar		2 640 654	2 560 676
SUMMA TILLGÅNGAR		8 203 720	7 795 355

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		161 441	161 441
Uppåtelseavgifter		1 040 984	1 040 984
Fond för yttre underhåll	14	2 964 262	2 820 012
		4 166 687	4 022 437

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		3 089 408	2 715 009
Årets resultat		350 222	518 649
		3 439 630	3 233 658

Summa eget kapital

7 606 317

7 256 095

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		37 781	23 116
Aktuella skatteskulder		15 810	7 899
Övriga skulder	15	323 206	291 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	220 606	217 134
Summa kortfristiga skulder		597 403	539 260

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 203 720

7 795 355

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		350 222	518 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		166 647	173 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten		516 869	692 437
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 098	370
Förändring av kortfristiga skulder		58 143	30 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten		568 914	723 705
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-495 234	-993 520
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-495 034	-993 520
Finansieringsverksamheten			
Förändring av medlemsinsatser		0	9 016
Förändring av upplåtelseavgifter		0	1 040 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	1 050 000
Årets kassaflöde		73 880	780 185
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 540 348	1 760 163
Likvida medel vid årets slut		2 614 228	2 540 348

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 59 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 1,73 %.

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.

Rättelse av fel

Föreningen har rättat fel i bokslutet för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 för att följa god redovisningssed och för att ge en rättvisande bild av föreningens räkenskaper. Rättelserna är gjorda enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelsesiffrorna har därmed omräknats i enlighet med tolkningen av ramverket för redovisning.

Under räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 upplät föreningen tre nya lägenheter från ombildningen av en lokal. Försäljningskostnaden av lägenheterna bokfördes som en övrig intäkt, vilket är att betrakta som ett väsentligt fel. Vid upptäckten av felet har försäljningskostnaden förts om till bundet eget kapital och fördelats på medlemsinsatser och upplåtelseavgifter enligt upplåtelseavtalen.

Rättningen har påverkat resultaträkningen med 1 050 000 lägre resultat per 2019-08-31. Fritt eget kapital har därmed minskat med motsvarande och bundet eget kapital ökat med 1 050 000 kr. Summa eget kapital är opåverkat, och detsamma gäller kassaflödet per 2019-08-31.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 825 392	1 744 296
Årsavgifter lokaler	44 184	44 184
Hyresintäkter lokaler	86 244	86 244
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	15 750	15 300
Övriga hyresintäkter	2 660	0
Årets avsättning Inre fond	-35 004	-32 163
	1 939 226	1 857 861

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	11 997	7 160
Avgift andrahandsupplåtelse	0	6 141
Övriga intäkter*	7 667	4 225
	19 664	17 526

* Posten för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 har rättats enligt Not 1.

Not 4 Löpande underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	500
Material i löpande underhåll	9 128	9 080
Löpande underhåll av bostäder	11 943	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 149	0
Löpande underhåll tvättutrustning	1 628	1 580
Löpande underhåll av installationer	6 750	0
Löpande underhåll VA/sanitet	16 241	3 950
Löpande underhåll ventilation	10 820	0
Löpande underhåll av hissar	15 559	53 260
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	16 019	11 333
Löpande underhåll av markytor	15 857	0
	108 094	79 703

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll installationer	77 250	0
Periodiskt underhåll garage- och parkeringsplats	7 500	0
	84 750	0

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel	0	29 456
Trädgårdsskötsel	143 997	17 025
Lokalvård	47 940	36 781
El	52 063	55 249
Fjärrvärme	371 914	362 945
Vatten	122 188	95 909
Sophämtning	46 390	40 838
Tvätt sopkärl	1 681	0
Fastighetsförsäkringar	37 633	35 378
Brandskyddskostnader	0	4 489
Kabel-TV	18 489	18 468
Besiktningar	11 131	3 029
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 405	27 034
Serviceavtal	9 221	12 048
	903 052	738 649

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administrativ förvaltning	60 483	65 218
Underhållsplan	6 871	12 646
Extern revisor	9 500	8 914
Konsultarvoden	11 875	11 375
Energideklaration	0	20 625
Medlemsavgift HSB Malmö	18 675	17 430
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 043	7 159
Telefon i hiss och port	1 244	829
Korttidsinventarier	139	9 841
Förbruknings- och kontorsmaterial	840	2 547
Stämma	3 307	2 931
Styrelse	804	168
Medlemsaktiviteter	345	990
Föreningsverksamhet	0	673
Tidningar, tidskrifter, facklitteratur	451	450
Lämnade bidrag och gåvor	5 980	3 560
Övriga kostnader	3 088	993
	133 645	166 349

Not 8 Personalkostnader

HSB Brf Brotorp har inte haft några anställda under året.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	101 655	97 179
Revisionsarvode	10 020	9 300
Valberedningens arvode	3 674	3 255
Vicevärdsarvode	13 360	5 038
Övriga ersättningar	658	969
	129 367	115 741

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	21 560	21 642
	21 560	21 642

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	150 927	137 383
---	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 164 401	8 102 006
Nyanskaffning - säkerhetsdörrar	0	1 062 395
Nyanskaffning - 3 nya lägenheter + förråd	495 234	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 659 635	9 164 401
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 970 522	-3 796 734
Årets avskrivningar	-166 647	-173 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 137 169	-3 970 522
Ingående värde mark	40 100	40 100
Utgående värde mark	40 100	40 100
Utgående redovisat värde	5 562 566	5 233 979
Taxeringsvärden byggnader	18 047 000	18 047 000
Taxeringsvärden mark	7 612 000	7 612 000
	25 659 000	25 659 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	200	200
Nedskrivning*	-200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	0	200
Utgående redovisat värde	500	700

* Föreningen har under året avslutat sitt medlemskap hos Fonus.

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	2 718	2 713
	2 718	2 713

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalt serviceavtal	374	0
Förutbetald telefon i hiss och port	415	415
Förutbetald kabel-TV	1 545	1 540
Förutbetald fastighetsförsäkring	12 861	11 911
Upplupna ränteintäkter	6 147	3 713
	21 342	17 579

Not 13 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Brotorp har fastränteplaceringar hos HSB Malmö ek. för.

Namn	Ränte- sats %	Saldo 2020-08-31	Saldo 2019-08-31
HSBM26	-	0	200 000
HSBM26	-	0	400 000
HSBM26	-	0	300 000
HSBM1	0,45	300 000	0
HSBM61	0,88	400 000	0
HSBM58	0,66	500 000	0
HSBM60	0,88	600 000	0
HSBM59	0,66	200 000	0
		2 000 000	900 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 820 012	2 660 012
Avsättning till fond för yttre underhåll	229 000	160 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-84 750	0
	2 964 262	2 820 012

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	38 609	31 338
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	21 365	18 446
Medlemmarnas inre fond	263 232	241 327
	323 206	291 111

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda hyror och avgifter	159 358	162 420
Upplupen extern revisor	9 500	9 138
Upplupen trädgårdsskötsel	9 290	8 300
Upplupen el	3 782	4 033
Upplupen fjärrvärme	12 941	12 660
Upplupen VA	20 632	18 689
Upplupen sophämtning	5 104	1 894
	220 607	217 134

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 049 000	6 049 000
	6 049 000	6 049 000

HSB Brf Brotorp i Lomma
Org.nr 746000-4844

/ -2020

Leif Rundgren
Ordförande

Sören Ahlander
Styrelseledamot

Anett Chramer
Styrelseledamot

Marianne Falck
Styrelseledamot

Marie-Louise Ström
Styrelseledamot

Kjell Sundin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / -2020

Lena Andersson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

BoRevision AB
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brotorp i Lomma, org.nr. 746000-4844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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. Revisorenas 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. Risker 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 Brotorp i Lomma för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Lomma

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

Motion till ordinarie HSB Brotorps ordinarie föreningsstämma 2021

Avveckla fonden för inre underhåll

Bakgrund - fonder

HSB har under många år haft två fonder för underhåll

1. yttre underhåll som disponeras av föreningen i samband med planerat underhåll eller investering.
2. inre underhåll som disponeras av bostadsrättsägaren för inre underhåll som medlemmen ansvarar för.

Bakgrund - Inre fond

Den inre fonden skapades så att medlemmen skulle kunna renovera lägenheten (lgh) med ett litet ekonomiskt bidrag. Pengar till fonden avsätts varje år (f.n. ca 35 000.- kr). Varje lgh får sedan en del av dessa pengar insatta på sitt "lgh konto". Fördelningen är baserat på lgh andelstal.

Utbetalning görs mot inskickade kvitton för vitvaror eller reparationer.

Anledning till förslaget

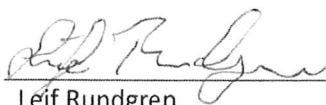
Administration av den inre fonden i samband med utbetalning till medlemmen är tämligen omfattande för styrelsen och beloppen motsvarar idag inte vad en renovering kostar.

Önskat beslut

Den inre fonden avvecklas och innestående medel betalas ut till respektive lägenhetsägare.

Motionen är inlämnad av HSB Brotorps styrelse

Lomma 2020-10-31



Leif Rundgren
Ordförande

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 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

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 tjugofemårsperiod. 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 ge 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.