



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
BORNHOLM
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma. Med anledning av pandemin så väljer styrelsen att enligt HSBs rekommendationer hålla årsstämman med poströstning. Poströstning sker från 14 maj till 24 maj kl 24 00. Formulär och handledning utdelas separat i er postbox. Om behov av större beslut uppstår senare under året ordnar styrelsen naturligtvis en extrastämma om möjligt.

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvaranderätt för utomstående
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av två personer som rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Val av antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant
24. Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org nr 746000-5411

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

föreningens 66:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1953-54 på fastigheten Bornholm 8 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 11C, 21743 Malmö

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Skåne. 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	25	20,5- 42,0
2	18	53,0- 90,0
3	33	63,0-109,0
4	31	86,5-125,0
Totalt	107	7019
Lokaler, bostadsrätt	3	204
Lokaler, hyresrätt	6	250
Garage	0	
Parkeringsplatser	0	

Total lägenhetsyta 7019 m²

Total lokalyta 204 m². 

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/6 2020 med poströstning och 54 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt deltog. Bland annat togs beslut om energisparinvesteringar. Extra stämma hölls den 12/3 2020 där det beslutades att föreningen inte skall friköpa tomten. Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

1 januari- 23 maj

Ordförande	Hans Schiött
Vice ordförande o sekr	Peter Flemme
Studieorganisatör	May Berg
Ledamot	Felicia Jensunger
Ledamot	Elisabeth Bergquist
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Josefin Roslund
Suppleant	Niklas Karklins

23 maj – 31 december

Ordförande	Hans Schiött
Vice ordförande o studieo.	May Berg
Ledamot	Per Brantfelt
Ledamot	Jenny Thomé
Ledamot	Elisabeth Bergquist
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Josefin Roslund
Suppleant o sekr	Björn Hovdell
Suppleant	Cecilia Engfelt

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Hans Schiött, May Berg, Per Brantfelt och Jenny Thomé.

Revisorer har varit Severin Grossman och Gunilla Malmgren samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit

1 januari- 24 maj Anna Sturestam, David Westberg och Hans Dorthé med Hans Dorth som sammankallande.

24 maj – 31 december Anna Sturestam, Lena Löfström Olsson och Hans Dorthé med Lena L som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Hans Schiött med May Berg som suppleant.

Vicevärd har varit SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större renoveringar, men förhandlat nytt bredbandsavtal med Telia (25% lägre kostnad), förhandlat nytt avtal med SBC, genomfört radonmätning i husen och en partiell OVK besiktning i trappa 11A.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2021-01-05 och vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. Smärre avvikelser åtgärdades snabbt av SBC.

Ac

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för energisparåtgärder. En energi- och miljögrupp har bildats 2018 och arbetar med detta.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med egna medel. Årsavgifterna uppgick under året till 626 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Väsentliga avtal som vi bevakar är vårt tomträttsavtal med kommunen, som går ut i slutet av 2026. Det nya avtalet kommer att vara väsentligt högre om dagens prognos står sig. Styrelsens arbete med denna fråga utmynnade i ett förslag som skickades ut i januari. Vi kallade till informationsmöte den 27/2 2020 där vi också delade ut information. Extrastämman genomfördes den 12/3 2020. Vid extrastämman genomfördes röstningen av närvarande medlemmar samt inkomna fullmakter. Röstningen ledde till ett beslut om att inte köpa tomten. Styrelsen har under året fortsatt att bevaka utvecklingen av tomträttsavtal. Information har kontinuerligt delgivits medlemmarna som Tomträttsinfo via medlemmarnas postboxar.

För att spara pengar på energianvändningen så lade styrelsen, efter energigruppens förslag, en investeringsplan för att på lång sikt sänka föreningens kostnader. Stämman fastställde planen. Vid ytterligare fingranskning av de olika projektdelarna framkom att ersätta fjärrvärme med bergvärme var det mest kostnadseffektiva projektet. Att ta hand om värme från ventilationen var ett svårare projekt då man måste ändra mycket i byggnaden. Att lägga solceller på taket fick vi inte tillstånd till av Malmö kommun av kulturhistoriska skäl. Alltså startades projekt Bergvärme. Installationsarbetet beräknas starta i febr-21 och anläggningen skall komma igång under sommaren -21. Våra direkta kostnader för uppvärmning minskar då till hälften av nuvarande, vilket motsvarar en halv miljon kronor per år. Investeringen beräknas kosta 6,5 milj kr och finansieras av att föreningen tar ett lån på 6 milj kr och resten av egna medel.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt dessutom att höja årsavgifterna med 2%. för att möta ett nytt tomträttsavtal 2027. Då har vi tagit hänsyn till att den förväntade uppvärmningsbesparingen ger effekt redan i år. Alltså blir avgiftshöjningen 4 % med start 3 kvartalet fr o m 2021-07-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 225 741 kr. Under året har föreningen amorterat 323 584 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

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

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har valt att/avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

AO



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar (155 föregående år).

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

AO

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 276	5 371	4 889	4 823	4 735
Rörelsens kostnader	-4 934	-5 120	-4 470	-5 225	-3 954
Finansiella poster, netto	-353	-361	-370	-364	-227
Årets resultat	-11	-110	50	-766	554
Likvida medel & fin placeringar	3 487	2 775	2 359	1 847	646
Skulder till kreditinstitut	24 226	24 549	24 873	25 196	17 493
Fond för yttre underhåll	4 519	4 488	4 332	4 190	4 605
Balansomslutning	31 189	31 167	31 529	31 848	25 378
Fastigheternas taxeringsvärde	136 332	136 332	110 367	110 367	110 367
Soliditet %	17	17	18	17	25
Räntekostnad kr/kvm	49	51	54	55	34
Låneskuld kr/kvm	3 354	3 399	3 639	3 787	2 629
Avgift kr/kvm	626	612	593	589	572

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	234 285	312 540	4 488 000	540 251	-110 368	5 464 708
Avsättning år 2020 yttre fond			197 000	-197 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-165 904	165 904		0
Disposition av föregående års resultat:				-110 368	110 368	0
Årets resultat					-11 133	-11 133
Belopp vid årets utgång	234 285	312 540	4 519 096	398 787	-11 133	5 453 575

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	398 787
årets förlust	-11 133
	387 654

disponeras så att	
i ny räkning överföres	387 654
	387 654

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

AO

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 955 601	4 745 927
Övriga intäkter	3	319 949	624 880
		5 275 550	5 370 807
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-231 552	-238 179
Planerat underhåll	5	-165 904	-290 604
Fastighetsavgift/skatt		-184 794	-173 934
Driftskostnader	6	-2 713 685	-2 773 808
Övriga kostnader	7	-542 321	-503 398
Personalkostnader	8	-249 567	-284 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-846 041	-855 292
		-4 933 864	-5 119 899
Rörelseresultat		341 686	250 908
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 322	3 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 140	-364 585
		-352 818	-361 276
Årets resultat		-11 133	-110 368

Ac

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	27 109 559	27 955 600
		27 109 559	27 955 600

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	10	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		27 110 059	27 956 100
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 790	488
Avräkningskonto HSB Malmö		3 473 816	2 761 362
Övriga fordringar	11	247 115	181 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	341 640	254 212
		4 065 361	3 197 147

Kassa och bank

		13 375	13 375
Summa omsättningstillgångar		4 078 736	3 210 522

SUMMA TILLGÅNGAR		31 188 795	31 166 622
-------------------------	--	-------------------	-------------------

AP

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		234 285	234 285
Uppåtelseavgifter		312 540	312 540
Fond för yttre underhåll	13	4 519 096	4 488 000
		5 065 921	5 034 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		398 787	540 251
Årets resultat		-11 133	-110 368
		387 654	429 883
Summa eget kapital		5 453 575	5 464 708
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	15 663 368	16 757 309
Summa långfristiga skulder		15 663 368	16 757 309
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	8 562 373	7 792 016
Leverantörsskulder		555 103	269 639
Övriga skulder	17	81 083	46 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	873 293	836 375
Summa kortfristiga skulder		10 071 852	8 944 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 188 795	31 166 622

Ac

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-11 133	-110 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		846 041	855 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		834 908	744 924
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-155 760	-77 172
Förändring av kortfristiga skulder		356 890	71 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 036 038	739 521
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-323 584	-323 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-323 584	-323 584
Årets kassaflöde		712 454	415 937
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 774 737	2 358 800
Likvida medel vid årets slut		3 487 191	2 774 737

AP

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 53 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,18 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

40

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 391 001	4 180 308
Årsavgifter lokaler, ej moms	266 124	253 428
Hysesintäkter lokaler, ej moms	82 797	82 296
El, ej momsreg	122 058	229 895
El, momsreg	93 697	0
Diverse avdrag vid avisering	-76	0
	4 955 601	4 745 927

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	319 949	624 880
	319 949	624 880

Övriga intäkter består av bredband, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, serviceavgifter mm.

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	2 453	10 549
Löpande underhåll av bostäder	19 506	54 381
Löpande underhåll av lokaler	2 300	1 405
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	25 921	78 010
Löpande underhåll tvättutrustning	19 539	4 307
Löpande underhåll Va/sanitet	16 628	9 212
Löpande underhåll värme	13 919	1 596
Löpande underhåll ventilation	19 445	0
Löpande underhåll el	42 872	10 921
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 663	6 232
Löpande underhåll av hissar	3 384	19 034
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	4 760
Löpande underhåll av markytor	19 305	12 215
Försäkringsskador	44 617	25 557
	231 552	238 179

40

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tvättutrustning	37 941	60 901
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	4 000	4 000
Periodiskt underhåll värme	39 209	0
Periodiskt underhåll ventilation	49 950	0
Periodiskt underhåll el	0	108 946
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	0	93 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	8 554	23 257
Periodiskt underhåll markytor	26 250	0
	165 904	290 604

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	418 276	441 230
El	616 185	485 705
Uppvärmning	829 289	857 735
Vatten	259 590	223 293
Sophämtning	139 864	107 276
Övriga kostnader	442 346	650 433
Tomträttsavgälder	8 136	8 136
Öresavrundningar	-1	0
	2 713 685	2 773 808

Övriga kostnader består av bredband, fastighetsförsäkringar, bevakningskostnader, obligatoriska besiktningsskostnader och ventilationskontroll samt material för vidaredebitering.

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2027-01-01

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	168 449	200 390
Revisionsarvoden	10 625	10 000
Övriga kostnader	363 247	293 008
	542 321	503 398

Övriga kostnader består av medlemsavgift HSB, underhållsplan, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, konsultarvoden, juridiska åtgärder, stämma, extern revisor, gemensamhetsanläggning, kontors- och förbrukningsmaterial mm.

Ac

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	168 400	162 900
Arvode till övriga förtroendevalda	35 080	66 108
Övriga arvode ej förtroendevalda	4 900	4 724
	208 380	233 732
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	41 187	50 952
	41 187	50 952
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	249 567	284 684

Not 9 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 770 046	38 770 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 770 046	38 770 046
Ingående avskrivningar	-10 814 446	-9 959 154
Årets avskrivningar	-846 041	-855 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 660 487	-10 814 446
Bokfört värde byggnader och mark	27 109 559	27 955 600
Taxeringsvärden byggnader	69 276 000	69 276 000
Taxeringsvärden mark	67 056 000	67 056 000
	136 332 000	136 332 000

Not 10 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	45 117	50 629
Skattekonto	201 998	130 456
	247 115	181 085

Ap

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	94 784	93 294
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 856	160 918
	341 640	254 212

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	4 488 000	4 331 605
Avsättning	197 000	447 000
Inspråktagande av yttre fond	-165 904	-290 605
	4 519 096	4 488 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

8 562 373 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 323 584 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 562 373	7 792 016
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 663 368	16 757 309
	24 225 741	24 549 325

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,66	2020-06-03	0	1 807 432
Stadshypotek	1,08	2025-09-30	967 500	977 500
Stadshypotek	1,13	2021-07-30	685 953	693 117
Stadshypotek	1,20	2024-07-30	731 356	771 276
Swedbank Hypotek	1,18	2030-11-25	4 750 000	4 800 000
Swedbank Hypotek	1,31	2021-06-23	7 640 000	7 720 000
Swedbank Hypotek	1,74	2022-01-25	7 700 000	7 780 000
Swedbank Hypotek	1,26	2030-05-24	1 750 932	0
			24 225 741	24 549 325

40

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	25 675 000	25 675 000
	25 675 000	25 675 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	33 391	29 920
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	24 171	16 655
Momsskuld	23 521	0
	81 083	46 575

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	25 218	31 516
Förutbetalda hyror och avgifter	469 275	416 232
Upplupen värmekostnad	143 770	143 030
Upplupen elkostnad	43 834	43 606
Övriga upplupna kostnader	191 195	201 991
	873 292	836 375

AO

Malmö den 10/4 2021

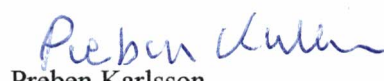

Hans Schiött
Ordförande


May Berg
Styrelseledamot


Elisabeth Bergqvist
Styrelseledamot


Jenny Thome
Styrelseledamot


Per Brantfelt
Styrelseledamot


Preben Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20


Severin Grossman
Revisor
Av föreningen utsedd revisor


Gunilla Malmgren
Revisor
Av föreningen utsedd revisor


BoRevision AB
Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bornholm i Malmö, org.nr. 746000-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bornholm i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Ab

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 Bornholm i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Malmö den 20/4 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Severin Grossman
Av föreningen vald revisor



Gunilla Malmgren
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 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 ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

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.