



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
EKEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Eken i Malmö (org. nr. 746000-5270) kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **söndagen den 28 februari 2021.**

Mötet startar kl. 15.00, stämman hålls i år digitalt.

Vi skickar ut inbjudan och information om poströstning.

STYRELSEN

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
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 medlemmarnas motioner som angivits i kallelsen
 1. Motion om Energibesparande åtgärder
 2. Motion om att bygga balkonger
 3. Motion om Trädgårdsskötsel
 4. Motion om gårdsodling
25. föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF EKEN I MALMÖ



Organisationsnummer 746000-5270

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31, föreningens 72:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten:

Enen 3. Föreningen innehar äganderätt för fastigheten.

Fastighetens adresser är:

Celsiusgatan 13 A-C, Föreningsgatan 54 A-C samt Bertrandsgatan 2 A-F

Fastigheten innehåller:

71 st bostadsrättslägenheter
4 st bostadsrättslokaler
3 st hyreslokaler

I fastigheten finns i övrigt:

2 st källardelar (källare)	9 st trapphus
2 st tvättstugor med torkrum	4 st vindsdelar (vind)
1 st gemensamhetslokal (Ekroten) + gästrum	5 st fd torkvind ombyggda till förråd
1 st styrelserum samt verkstad	3 st fd piskbalkonger ombyggda till förråd
1 st fd mangelrum	

Föreningens 71 st bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande:

2 st 1 r o k
38 st 2 r o k
31 st 3 r o k

Total lägenhetsyta: 4.736 m² (medelyta 67 m²)

Total lokalyta: 1.666 m² (varav 435 m² bostadsrättslokaler)

HSB Brf Eken

Malmö

Försäkringar:

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

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2020 i Ekoten på Föreningsgatan 54.

Närvarande var 20 medlemmar varav 21 röstberättigade medlemmar, samma antalet medlemmar som förra året, därmed deltog 20% av samtliga medlemmar.

Extra föreningsstämma/väsentliga beslut under året

En extra föreningsstämma om barnvagnsrum har hållits under verksamhetsåret.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

	2019-09-01 – 2020-02-12	2020-02-13 – 2020-08-31
Ordförande	Per-Christian Löfgren	Gabriella Sosa
Vice ordförande	Kristin Olsson	Per-Christian Löfgren
Sekreterare	Gabriella Sosa	Olof Sjöholm
Ekonomiansvarig	Bhagwat Singh	Olof Sjöholm
Fastighetsansvarig	Göran Svensson	Göran Svensson
Studieorganisatör	Leif Steén	Leif Steén
Överlåtelseansvarig	Sven-Erik Persson	Sven-Erik Persson
Överlåtelseansvarig	Per-Christian Löfgren	Sandra Kvist
Ledamot utsedd av HSB	Andreas Ek (slutade 200810)	(Ej tillsatt av HSB)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:

Per-Christian och Leif Steen.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Utöver detta har styrelsen hållt arbetsmöten och möten i utskott.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

2019-09-01 – 2020-02-12

Per-Christian Löfgren, Bhagwat Singh, Göran Svensson och Sven-Erik Persson

2020-02-13 – 2020-08-31

Gabriella Sosa, Olof Sjöholm, Göran Svensson och Sven-Erik Persson

REVISORER

Sara Hadzisakovic valdes till revisor vid årsmötet samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Selena Fridvad och Christoffer Wickmark valdes till valberedning.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Gabriella Sosa samt Per-Christian Löfgren som ersättare.

VICEVÄRD

Föreningen köper in tjänster när det gäller fastighetsskötsel av externt bolag. Vice värd-uppgifter sköts av styrelsen.

MEDLEMSANTALET, LÄGENHETSÖVERLÅTELSE OCH AVSÄGELSER

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 100 st.

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.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under verksamhetsåret varit 17 st.

Inga avsägelser har skett under verksamhetsåret.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Enligt underhållsplanen slutfördes underhållsåtgärder på värmesystemet (byte av termostater i lägenheterna, stamventiler mm). Grundvattenpumparna i källaren på Celsiusgatan 13c blev utbytta.

Årets löpande underhåll

Sedvanligt löpande underhåll har utförts under året.

Aktiviteter

Traditionsenligt hölls julbord för Brf Ekens medlemmar under december. På grund av Covid-19 fick vi ställa in 1:a maj sången. Detsamma gällde för sommarfesten.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 682 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslöt att höja årsavgiften från 2020-01-01

Extra avgifter/konsumtionsavgifter

Föreningen har enhetsmätning gällande el och debiterar för närvarande 1.40 kr/kWh och inga fasta kostnader tillkommer.

Föreningen har även gemensamhetsbredband vilket innebär att samtliga bostadsrätter har tillgång till 100/100 Mbit/s bredband, IP-telefoni samt 25 GB online lagring och för detta debiteras 115 kr/månad.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 282 228 kr vilket motsvarar 1 450 kr/m² bostadslägenhetsyta. Under året har föreningen amorterat 491 928 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

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

Anställningar

Föreningen har inga anställda.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Senaste stadgeenlig besiktning utfördes 2020-10-04 enligt protokoll. Anmärkningar har diskuterats på styrelsemöte och fördelats för åtgärdsinsats.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt föreningens underhållsplan.

Under verksamhetsåret 2020/2021 ligger det i underhållsplanen att uppgradera passagesystemet, köpa ny tvättstugeutrustning och omfoga fasaden. Styrelsen kommer informera om dessa arbeten när de är aktuella.

Ekonomi

Styrelsen ser ljust på framtiden då många åtgärder som vidtagits under tidigare år stärkt fastighetens värde och föreningens ekonomiska ställning. Styrelsen jobbar vidare med att förbättra den ekonomiska stabiliteten och arbetar långsiktigt med finansieringen av projekt och verksamhet. Tidigare år har styrelsen aktivt arbetat med att få ner föreningens skuldsättning vilket ger goda möjligheter att ta upp nya lån med goda villkor för att genomföra planerat underhåll och projekt.

Årsavgifter

Föreningen planerar inte att höja årsavgiften under kommande verksamhetsår.

Tomträttsavgäld

Föreningen äger sin fastighet (mark) och är inte beroende av något avtal mot kommunen som väsentligt kan påverka kostnadsutvecklingen. Däremot finns ett arrendeavtal på vattenrör nergrävda längst med Föreningsgatan 54 som tecknades 2011, denna är dock en mindre kostnad.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

2014

HSB Brf Eken

Malmö

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	4 502	4 548	4 495	4 440	4 614
Rörelsens kostnader	4 089	-3 522	-4 074	-3 168	-3 663
Finansiella poster, netto	-109	-121	-112	-108	-177
Årets resultat	303	905	309	1 164	774
Likvida medel & fin placeringar	1 548	1 435	2 060	2 053	1 210
Skulder till kreditinstitut	9 282	9 774	10 460	11 527	12 394
Fond för yttre underhåll	1 680	1 761	1 298	1 079	697
Balansomslutning	15 365	15 554	15 275	15 841	15 922
Fastigheters taxeringsvärde	71 248	71 248	60 509	60 509	60 509
Soliditet (%)	33	31	26	25	18
Räntekostnad kr/kvm	17	19	19	18	29
Låneskuld kr/kvm	1 450	1 527	1 634	1 801	1 936
Avgift kr/kvm	682	673	668	656	643

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	266 750	202 906	1 761 028	1 746 810	905 411	4 882 905
lanspråktagande 2019/20 av yttre fond			-531 464	531 464		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			450 000	-450 000		0
Disposition av föregående års resultat:				905 411	-905 411	0
Årets resultat					303 340	303 340
Belopp vid årets utgång	266 750	202 906	1 679 564	2 733 685	303 340	5 186 245

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 733 685
årets vinst	303 340
	3 037 025

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 037 025
	3 037 025

Redd

STYRELSENS SLUTORD

Ytterligare ett år har runnit iväg i snabb takt och det är dags att sammanfatta verksamhetsåret 2019-2020.

Styrelsen har jobbat en hel del med att förbättra kommunikationen med våra medlemmar. Därför tog styrelsen beslutet att flytta hemsidelösningen från Hemsida24 till SmartBRF. Flytten är inte helt färdigställd men det kommer ge medlemmarna fler alternativ att både kommunicera med styrelsen och varandra. Det har visat sig speciellt av vikt med tanke på isoleringen och begränsningarna som många säkert har upplevt på grund av den just nu rådande pandemin.

När det gäller förvaltningen av huset har vi inhyrd personal som sköter de alldagliga sysslorna som behöver göras medan styrelsen sköter de administrativa uppgifterna. Vi tycker denna lösning fungerar bra och är flexibel och bespar föreningen på onödiga administrativa kostnader.

Sedan vill vi i styrelsen påminna hur viktigt det är att vi alla medlemmar håller koll på vårt hus. Ett hus i gott skick skapar en god stämning och ökar säkerheten. Vi i styrelsen är alltid intresserade av vad ni tycker och tänker så hör av er. Alla tips om det är något som är trasigt som behöver fixas, förbättringar eller andra idéer är välkomna!

Och kom ihåg att medverka på årsstämman, det är där vi alla får vår röst hörd och möjlighet att påverkar inriktningen på vad som händer i huset.

Jag och de andra i styrelsen tackar för detta verksamhetsår och ser emot att vi alla medlemmar för Brf Eken positivt framåt med engagemang och omtanke.

Vid pennan,
Gabriella Sosa, ordförande
med de övriga i styrelsen



HSB Brf Eken i Malmö
Org.nr 746000-5270

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 063 130	4 006 606
Övriga intäkter	3	438 541	541 787
		4 501 671	4 548 393
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-471 934	-469 835
Planerat underhåll	5	-531 464	0
Fastighetsavgift/skatt		-193 939	-188 910
Driftskostnader	6	-1 653 876	-1 677 569
Övriga kostnader	7	-331 264	-326 212
Personalkostnader	8	-261 702	-277 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 267	-581 347
		-4 089 446	-3 521 541
Rörelseresultat		412 225	1 026 852
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 858	2 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 743	-124 390
		-108 885	-121 440
Årets resultat		303 340	905 411



HSB Brf Eken i Malmö
Org.nr 746000-5270

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	13 435 337	12 482 604
Pågående nyanläggningar	10	0	1 368 937
		13 435 337	13 851 541

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500

Summa anläggningstillgångar		13 436 837	13 853 041
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 994	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 548 182	1 435 224
Aktuella skattefordringar		74 505	78 197
Övriga fordringar	12	230 588	107 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 856	80 478
		1 928 125	1 701 049

Summa omsättningstillgångar		1 928 125	1 701 049
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		15 364 962	15 554 090
-------------------------	--	-------------------	-------------------



HSB Brf Eken i Malmö
Org.nr 746000-5270

Balansräkning **Not** **2020-08-31** **2019-08-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		266 750	266 750
Uppåtelseavgifter		202 906	202 906
Fond för yttre underhåll	14	1 679 564	1 761 028
		2 149 220	2 230 684

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		2 733 685	1 746 810
Årets resultat		303 340	905 411
		3 037 025	2 652 221

Summa eget kapital		5 186 245	4 882 905
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 345 226	4 790 000
Summa långfristiga skulder		1 345 226	4 790 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 937 002	4 984 156
Leverantörsskulder		79 803	76 259
Övriga skulder	18	12 809	15 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	803 877	805 433
Summa kortfristiga skulder		8 833 491	5 881 185

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 364 962	15 554 090
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

HSB Brf Eken i Malmö
Org.nr 746000-5270

Kassaflödesanalys

Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	303 340	905 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	645 267	581 347
Resultat efter finansiella poster	948 607	1 486 758
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-114 118	-115 614
Förändring av kortfristiga skulder	-540	189 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	833 949	1 560 751
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-229 063	-1 368 937
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-229 063	-1 369 737
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-491 928	-815 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-491 928	-815 718
Årets kassaflöde	112 958	-624 704
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 435 224	2 059 928
Likvida medel vid årets slut	1 548 182	1 435 224

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 48 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 2,4 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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



HSB Brf Eken i Malmö
Org.nr 746000-5270

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	3 228 464	3 186 000
Årsavgifter lokaler	530 404	523 428
Hysesintäkter lokaler	268 426	262 852
Hysesintäkter övriga objekt	35 836	34 326
	4 063 130	4 006 606

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El, individuell mätning	252 118	316 125
Gästrum	13 650	18 391
Bredband	95 479	95 105
Fettavskiljare	19 620	19 620
Överlåtelseavgifter	20 011	13 881
Pantförskrivningsavgifter	11 729	10 555
Ersättning försäkringsskador	14 994	0
Övriga intäkter	10 940	68 110
	438 541	541 787

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	24 164	10 765
Löpande underhåll av bostäder	5 610	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	32 198	25 394
Löpande underhåll tvättutrustning	11 853	28 354
Löpande underhåll av installationer	8 004	0
Löpande underhåll Va/sanitet	148 554	25 861
Löpande underhåll värme	53 926	113 164
Löpande underhåll el	49 238	17 046
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	46 036	51 994
Löpande underhåll av hissar	6 216	64 626
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	50 091	113 621
Löpande underhåll av markytor	17 813	0
Skadegörelse	6 222	9 957
Försäkringsskador	12 008	9 053
Öresavrundningar	1	0
	471 934	469 835

[Signature]

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	113 572	0
Periodiskt underhåll el	88 750	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	329 142	0
	531 464	0

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	454 072	402 325
El	679 319	740 500
Uppvärmning	21 665	35 350
Vatten	179 236	173 950
Sophämtning	101 002	92 241
Fastighetsförsäkring	90 050	105 534
Kabel-TV	34 961	35 168
Bredband	92 098	91 033
Övriga avgifter	1 472	1 467
Öresavrundningar	1	1
	1 653 876	1 677 569

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	118 662	122 442
Medlemsavgift HSB Malmö	31 540	31 540
Överlåtelseavgifter	19 850	13 753
Pantförskrivningsavgifter	16 435	11 031
Fastighetsjour	19 685	22 271
Avgifter för juridiska åtgärder	12 252	29 742
Konsultarvoden	18 661	4 677
Revisionsarvoden - extern revisor	9 357	8 823
Övriga externa kostnader	84 823	81 933
Öresavrundningar	-1	0
	331 264	326 212

Övriga externa kostnader består av föreningsverksamhet, stämma, korttidsinventarier, mobiltelefon, hemsida, förbruknings- och kontorsmaterial mm.



HSB Brf Eken i Malmö
Org.nr 746000-5270

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	193 200	200 404
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden förtroendevalda	9 000	12 050
	207 200	217 454

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	54 502	60 214
	54 502	60 214

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

261 702 **277 668**

Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	24 913 310	24 913 310
Utbyte av termostat- och stamventiler	1 598 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 511 310	24 913 310
Ingående avskrivningar	-12 803 706	-12 222 359
Årets avskrivningar	-645 267	-581 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 448 973	-12 803 706
Ingående anskaffningsvärde mark	373 000	373 000
Utgående anskaffningsvärde mark	373 000	373 000
Utgående redovisat värde	13 435 337	12 482 604
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	40 000 000	40 000 000
Bokfört värde byggnader	27 000 000	27 000 000
Bokfört värde mark	4 248 000	4 248 000
	31 248 000	31 248 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 368 937	1 368 937
Årets anskaffning, termostat- och stamventiler	229 063	0
Överfört till Byggnader, termostat- och stamventiler	-1 598 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 368 937
Utgående redovisat värde	0	1 368 937

HSB Brf Eken i Malmö
Org.nr 746000-5270

Not 11 Andelar

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	230 588	107 150
	230 588	107 150

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 170	1 992
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	58 686	78 486
	59 856	80 478

Förutbetalda kostnader består av bredband, kabel-TV, försäkring, fastighetsjour, skadesdjurskontroll och hisservice,

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	1 761 028	1 298 028
Avsättning	450 000	463 000
Ianspråktagande	-531 464	0
	1 679 564	1 761 028

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån	0,91	2025-06-28	1 445 226	1 548 458
SEB Bolån	1,21	2020-12-28	2 865 000	2 895 000
SEB Bolån	0,72	2020-09-28	1 053 070	1 153 070
SEB Bolån	0,74	2021-02-28	660 000	700 000
SEB Bolån	1,19	2020-11-28	1 925 000	2 025 000
SEB Bolån	0,73	2021-08-28	433 125	505 625
SEB Bolån	0,83	2020-11-28	900 807	947 003
			9 282 228	9 774 156

HSB Brf Eken i Malmö
Org.nr 746000-5270

Not 16 Skulder till kreditinstitut

7 576 696 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 491 928 kr. Om 5 år beräknas skulden uppgå till 6 838 748 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 937 002	4 984 156
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 345 226	4 790 000
	9 282 228	9 774 156

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 403 000	13 403 000
	13 403 000	13 403 000

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mervärdesskatt	12 809	15 337
	12 809	15 337

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna styrelsearvode	200 400	200 400
Upplupna revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga upplupna arvode	5 000	8 450
Upplupna arbetsgivaravgifter	66 108	67 192
Upplupen fastighetsskötsel	36 975	27 377
Upplupen extern revisor	9 500	9 138
Upplupen elkostnad	38 804	44 336
Upplupen värmekostnad	0	2 641
Upplupen renhållningskostnad	4 538	3 284
Förutbetalda hyror och avgifter	334 390	340 402
Periodisering hyresintäkter	23 115	22 761
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	61 389	49 615
Upplupna räntekostnader-lån	18 659	24 837
	803 878	805 433



HSB Brf Eken i Malmö
Org.nr 746000-5270

Malmö 11 / 1 2021



Gabriella Sosa
Ordförande



Sandra Kvist
Styrelseledamot

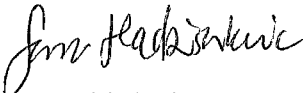
Leif Steen
Styrelseledamot



Göran Svensson
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 28 / 1 2021



Sara Hadzisakovic
Av föreningen utsedd revisor

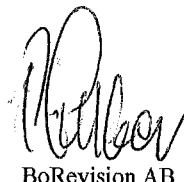


Per-Christian Löfgren
Styrelseledamot

Olof Sjöholm
Styrelseledamot



Sven Erik Persson
Styrelseledamot



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Erik Gillberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Malmö, org.nr. 746000-5270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken 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 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 revisionssed 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 Eken 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 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.

Malmö den 28/1 2021


.....
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Sara Hadzisakovic

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.