



HSB BRF HAGALUND I MALMÖ

ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Innehållsförteckning**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
kontoret@brf-hagalund.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hagalund kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Torsdagen den 15 oktober kl 19.00, 18,30 serveras förtäring.

Lokal: Motettens Folkets Hus, Lindängen

STYRELSEN

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och 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. Nya ordningsregler för täppor
25. Inkomna motioner
26. Föreningsstämmans avslutning
27. Frågestund

Anmälan om deltagande till Årsstämman.

Klipp här

Före årsstämman bjuder föreningen på en enkel förtäring. För att kunna göra detta behöver vi uppgifter på namn och lägenhetsnummer (det gamla tresiffriga) på de som vill delta. Förtäringen börjar kl: 18:30. Anmälan skall vara styrelsen tillhanda senast den 8 oktober 2020. Lägg svarstalongen i brevlådan Ormvråksgatan 12. Ifall reglerna kvarstår enligt coronapandemin kan det bli maximerat med max 50 personer i lokalen, Detta kan förhoppningsvis lösas med att endast en per hushåll kommer samt med fullmakter som bifogas.

Vi/jag kommer på årsstämman och föregående samkväm

Namn _____ lgh. nr _____ antal pers. _____

Om ni avser att komma på mötet men vill inte ha något att äta så skicka gärna in denna inbjudan ändå, stryk bara "föregående samkväm".

Så kanske vi kan lämna besked att det är fullt i lokalen när 50 anmälningar har kommit in ifall denna regel kvarstår.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Hagalund i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 — 2020-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1965-10-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-14.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger fastigheterna Tannhauser 1,2,3 samt Fosie 162:29 i Malmö Kommun. Marken innehavs med tomträtt. Föreningens gatuadresser är Ormvråkgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 38, 40 och 42.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Tommy Eliasson	Ordförande	2020
Bengt Hellmer	Vice ordförande	2021
Mikael Karlsson	Sekreterare	2020
Jan Andersson	Ledamot	2021
Ingemar Hägerfjord	Utsedd av HSB	
Birgitta Andersson	Ledamot	2020
Carin Harvenfeldt	Ledamot	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

BoRevision AB – utsedd av HSB Riksförbund
Föreningsvald revisor – Agneta Nilsson och Danche Blagojevic

Valberedning

Annika Axelsson
Christina Ottosson – sammankallande
Cuneut Zejnel

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Bengt Hellmer – ordinarie
Mikael Karlsson – ordinarie
Jan Andersson – ersättare
Tommy Eliasson – ersättare

Vicevärd

Peter Karlsson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Mark & Miljö Projekt i Sverige AB har skött mark- och trädgårdsskötsel. Teknisk förvaltning har skett i egen regi.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Tannhauser 1,2,3 samt Fosie 162:29 med en tomtareal om 26 075 kvm. Marken innehas med tomträtt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1967. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 6 byggnader med totalt 276 lägenheter och 2 lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 23 307 kvm. Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 255 stycken och antalet p-platser till 50 stycken.

Lägenhetsfördelning

9 stycken 1 rum och kök
63 stycken 2 rum och kök
168 stycken 3 rum och kök
24 stycken 4 rum och kök
12 stycken 5 rum och kök

Medellägenhetsyta 84,5 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-10-15 på Motettens Folket hus. Närvarande var 71 deltagare varav 52 röstberättigade medlemmar.

Föreningsaktiviteter under året

Den traditionella Hagalundsdagen genomfördes i augusti med god anslutning av medlemmar, barn och barnbarn.

Leif Larsson har anordnat boule på onsdagar alternativt lördagar liksom säsongsfinalen som har samlat många deltagare. Vi har även haft en porslinsmålningskurs ledd av Carin Harvenfeldt. I föreningslokalen har arrangerats bildvisning av gamla Malmö ledd av Tommy Eliasson Och Canasta kortspel varje tisdagseftermiddag som hölls av

Britt-Marie Svensson och Sonja Nilsson. Två fisketurer med blandad fiskelycka på Sundet, med båten Amigo, som har arrangerats av Bertil Andersson. Två turer med buss till Tyskland har arrangerats av Leif Larsson och blivit mycket uppskattat. Tack till våra fritidsledare och frivilliga hjälpredor för allt arbete som lagts ner till stor glädje för oss medlemmar. På grund av Coronaepidemin ställdes vårens aktiviteter in i mars månad.

Avsigelser lägenheter

Inga.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga och stadgeenliga besiktningen av våra fastigheter gjordes den 28-05-2020 av styrelsen. Inga väsentliga brister upptäcktes.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades år 2020 och som sträcker sig fram till år 2040.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Garagetaken renoverade	2012-13	
Gårdmiljön omgjord, nya lekredskap	2012-13	.
B garaget renoverat, ny belysning	2013	
A garaget renoverat, ny belysning	2015	
Utbyte av tätskikt till bergidum i samtliga hustak	2015	
Hissbyte i höghusen	2018	
Installation av bergvärme	2018	Förbättring, ej enligt UH plan
Elementbyte i alla lägenheter	2019	Utom i badrummen som kommer senare
Solceller	2019-20	beslut togs under hösten 2019

Väsentliga tidigare händelser (som skett tidigare år): Kameror (CCTV) installerade i garagen och miljöhusen 2016, källargolven kaklades under åren 2012-2017, ny belysning i källarplanen 2014-2017

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Relining/stambyte	202X	Enl. UH-plan 2019-20, beslut ej taget i nuläget.
Fönsterbyte	202x	Enl. UH-plan 2019-20, beslut ej taget i nuläget
Fasadrenovering	202X	Enl. UH-plan 2019-20, beslut ej taget i nuläget.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 375 (376) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 18 (28) st. överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil.

Årsavgifter

I nuläget är inga höjningar av avgifterna aktuella, men styrelsen måste nogsamt följa kostnadsutvecklingen och då främst på de kommande underhållsarbeten enligt underhållsplanen samt eventuella prishöjningar på el, vatten och sophantering för att i slutet av året kunna ta ställning till om avgifterna behöver justeras upp något utöver de 1,4% som fastställts i den långsiktiga ekonomiska planen. Då underhållskostnaderna beräknas öka de närmaste åren samt att tomtgälden nästa år ökas med 442 871 kr per halvår, kan det bli aktuellt med en höjning på 2%.

Styrelsens slutord

Styrelsen vill slutligen framföra ett tack till vår personal för goda insatser under det verksamhetsår som gått. Med dessa ord vill styrelsen tacka medlemmarna för att de under det gångna året gett oss förtroendet att förvalta medlemmarnas gemensamma ägodelar och intressen och överlämnar härmed styrelsen verksamhetsberättelsen.

FLERÅRSÖVERSIKT					
<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	16 351	16 258	16 006	15 745	15 466
Årets resultat	2 039	3 013	1 900	1 100	1 911
Totalt eget kapital	36 558	34 519	31 507	29 606	28 506
Balansomslutning	55 467	51 773	48 416	49 710	47 493
Soliditet	65,9%	66,7%	65,1%	59,6%	60,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	48 555	39 413	40 962	36 576	37 327
Taxeringsv., byggnader och mark	247 968	247 968	185 589	185 589	185 589
Taxeringsvärde, byggnader	178 968	178 968	133 589	133 589	133 589
Årsavgift kr/kvm (genomsnitt)	619	607	594	582	571
Låneskuld	15 984	13 553	13 597	15 641	15 822
Låneskuld kr/kvm	686	582	583	671	679
Belåningsgrad	6%	5%	7%	8%	9%
Amortering under året	144	44	2 044	181	178
Likvida medel & finansiella plac.	3 239	10 258	5 980	10 915	9 215
Likviditet	209%	297%	202%	255%	299%
Kassaflöde	4 595	5 282	4 768	4 319	4 877
Avsättning yttre fond	1 571	1 397	1 227	974	900

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsv. för byggnader och mark

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (föreningens sparande för framtida underhåll) = årets resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 625 000	16 654 576	13 227 081	3 012 714
Vinstdisp. enl.stämmobeslut			3 012 714	-3 012 714
Avsättning enl. uh-plan		1 571 000	-1 571 000	
Årets uttag från uh-fond		-793 794	793 794	
Årets resultat				2 038 668
Belopp vid årets utgång	1 625 000	17 431 782	15 462 589	2 038 668

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	16 239 795
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 571 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	793 794
Årets resultat	2 038 668
Till stämmans förfogande	17 501 257

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	17 501 257
Summa	17 501 257



Resultaträkning

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	16 351 180	16 258 010
Summa rörelseintäkter		16 351 180	16 258 010
Rörelsekostnader			
Drift	4	-9 525 483	-8 741 707
Periodiskt underhåll	5	-793 794	0
Övriga externa kostnader	6	-44 641	-50 068
Personalkostnader och arvoden	7	-1 429 285	-1 464 616
Fastighetsskatt/avgift		-424 084	-409 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 762 300	-2 268 896
Summa rörelsekostnader		-13 979 587	-12 935 019
Rörelseresultat		2 371 593	3 322 991
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 886	20 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-345 811	-330 391
Summa finansiella poster		-332 925	-310 277
Resultat efter finansiella poster		2 038 668	3 012 714
Årets resultat		2 038 668	3 012 714



Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	48 554 530	39 412 985
Inventarier	11	458 497	533 746
Pågående byggnation	12	0	648 189
Summa materiella anläggningstillgångar		49 013 027	40 594 920

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		49 062 527	40 644 420

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 116	0
Övriga fordringar	14	1 053 994	28 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 085 680	842 047
Summa kortfristiga fordringar		3 165 790	870 854

Kassa och bank

Kassa och bank	16	3 238 956	10 257 608
Summa omsättningstillgångar		6 404 746	11 128 462

SUMMA TILLGÅNGAR

55 467 273	51 772 882
-------------------	-------------------



Balansräkning

Not

2020-04-30

2019-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 625 000	1 625 000
Fond för yttre underhåll		17 431 782	16 654 576
Summa bundet eget kapital		19 056 782	18 279 576

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		15 462 589	13 227 082
Årets resultat		2 038 668	3 012 714
Summa fritt eget kapital		17 501 257	16 239 796
Summa eget kapital		36 558 039	34 519 372

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17, 18	7 375 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		7 375 000	11 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17, 18	8 609 342	2 553 342
Leverantörsskulder		1 041 776	1 387 592
Aktuella skatteskulder		26 588	12 236
Fond för inre underhåll		1 872	1 872
Övriga skulder	19	39 327	266 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 815 329	2 032 335
Summa kortfristiga skulder		11 534 234	6 253 510

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 467 273

51 772 882



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,3 %
Inventarier	10-20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr lägenhet.



För lokaler betalar föreningen 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 496 63 kr.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter, bostäder	14 427 490	14 146 197
Hysesintäkter, garage och p-plats	1 027 686	944 574
Avgift, el	662 018	715 084
Avgift, bredband	0	210 140
Nyttjanderätt, uteplats	88 960	84 960
Överlåtelseavgift	25 644	25 089
Pantsättningsavgift	13 980	15 600
Övriga intäkter	105 402	116 366
Summa	16 351 180	16 258 010

Not 4 Drift

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Löpande underhåll/reparationer	1 620 995	983 104
El	1 405 597	1 431 091
Uppvärmning	2 364 280	2 320 196
Vatten & avlopp	817 092	759 969
Avfallshantering	317 768	282 820
Fastighetsförsäkring	244 837	195 913
Fastighetsskötsel och lokalvård	361 425	527 238
Fastighetsjour	47 076	44 212
Snörenhållning	40 280	58 351

Anticimex	154 856	0
Energideklaration	100 000	0
Tomträttsavgäld	839 224	839 224
Förvaltningskostnader	192 415	185 584
Medlemsavgift HSB Malmö	114 955	114 955
TV/Bredband	457 833	455 994
Förbrukningsmaterial	29 388	30 985
Övrigt	417 462	512 071
	9 525 483	8 741 707

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Tvättmaskiner och torktumlare	155 522	0
Belysning garage	75 772	0
Oljeavskiljare - byte	562 500	0
	793 794	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Revisionsuppdrag	5 000	10 375
Kontorsmaterial	22 273	7 434
Övrigt	17 368	32 259
	44 641	50 068

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda för innevarande räkenskapsår till 1,5 (1,5).

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	170 825	170 775
Föreningsvald revisor	22 850	23 350
Valberedning	11 625	11 375
Övriga arvoden till förtroendevald	24 200	20 350
	229 500	225 850

Anställda

Lön och ersättningar	749 705	738 518
Bilersättning	2 743	2 788
Uttagsskatt	180 792	173 322
Pensionskostnader och löneskatt	42 711	42 439
Övriga kostnader för anställda	4 090	5 397
	980 041	962 464

Gemensamma kostnader

Sociala avgifter	219 744	276 302
	219 744	276 302
	1 429 285	1 464 616

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Ränteintäkter från bankkonto	12 695	20 114
Övriga ränteintäkter	191	0
	12 886	20 114

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	345 604	330 391
Övriga räntekostnader	207	0
	345 811	330 391

Not 10 Byggnader

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Tannhäuser 1, Tannhäuser 2, Tannhäuser 3 samt Fosie 162:29 i Malmö. Marken innehas med tomträtt.

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	78 388 367	77 743 813
Årets investeringar	0	644 554
Utrangeringar	-2 000 000	0
Omklassificeringar från pågående byggnation	10 828 596	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 216 963	78 388 367

Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 975 382	-36 781 735
Utrangeringar	2 000 000	0
Årets avskrivningar	-1 687 051	-2 193 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 662 433	-38 975 382
Utgående redovisat värde byggnader	48 554 530	39 412 985
Taxeringsvärden byggnader	178 968 000	178 968 000
Taxeringsvärden mark	69 000 000	69 000 000
	247 968 000	247 968 000

Årets omklassificeringar avser:

Solceller: 3 868 tkr
Radiatorer: 6 748 tkr
Laddstolpar: 88 tkr
Bergvärme: 125 tkr

Not 11 Inventarier

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 155 903	1 155 903
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 155 903	1 155 903
Ingående avskrivningar	-622 157	-546 908
Årets avskrivningar	-75 249	-75 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-697 406	-622 157
Utgående redovisat värde	458 497	533 746

Not 12 Pågående byggnation

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärde	648 189	0
Årets investering	10 180 407	648 189
Omklassificering till byggnad	-10 828 596	0
	0	648 189

Se not 10 för specifikation av omklassificering till byggnad.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-04-30	2019-04-30
Andel i HSB	500	500
Lägenhet 27 inköpt 1990 och används som personalrum	49 000	49 000
	49 500	49 500

Not 14 Övriga fordringar

	2020-04-30	2019-04-30
Skattekonto	28 791	28 807
Mervärdesskatt och uttagsskatt	1 025 203	0
	1 053 994	28 807

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Försäkring	165 509	162 083
TV/Bredband	76 157	77 804
Tomträttsavgäld	139 854	139 854
Ränteintäkter	21	8 703
Medlemsavgift HSB Malmö	114 955	114 955
Avgift, el	253 421	257 245
Sollcellsstöd	1 165 875	0
Övriga	169 888	81 403
	2 085 680	842 047

Not 16 Kassa och bank

	2020-04-30	2019-04-30
Handelsbanken, transaktionskonto	3 217 304	2 694 333
SBAB, placeringskonto	21 652	7 563 275
	3 238 956	10 257 608



Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2020-04-30	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-04-30	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,91	Rörligt 3-mån.	2 509 342	44 000
Stadshypotek AB	1,29	2021-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,02	2025-01-30	2 475 000	100 000
SBAB	3,86	2021-03-15	6 000 000	0
			15 984 342	144 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper skall de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa års räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 7 375 000 (11 000 000) kronor.

Den kortfristiga delen av föreningens lån är 8 609 342 (2 553 342) kronor. På balansdagen utgör 144 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden. Under räkenskapsåret har 69 000 kronor amorterats.

Per 2020-01-16 togs en nytt lån i Stadshypotek AB. Lånebeloppet var 2 500 000 kr.

Beräknad amortering för de närmaste åren är 144 tkr årligen. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 15,3 mkr.

Not 18 Not för ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-04-30	2019-04-30
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	29 759 000	29 759 000
varav i eget förvar	0	0
	29 759 000	29 759 000

Not 19 Övriga skulder

	2020-04-30	2019-04-30
Preliminär skatt personal	14 496	16 617
Arbetsgivaravgift	8 867	19 992
Löneskatt	15 964	7 976
Mervärdesskatt	0	48 227
Uttagsskatt	0	173 321
	39 327	266 133



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 326 222	1 308 189
Investering i bergvärme	0	226 835
Arbetsgivaravgift	66 456	98 372
Arvoden	197 625	197 625
Semesterskuld	112 697	115 461
Räntekostnad	48 371	47 680
BoRevision revisionsarvode	25 000	20 000
Övrigt	38 958	18 173
	1 815 329	2 032 335

Not 21 Eventualförpliktelser

	2020-04-30	2019-04-30
Fastigo garantibelopp	15 266	13 259
	15 266	13 259

93

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Malmö 2020-09-07



Tommy Eliasson
Ordförande



Mikael Karlsson



Bengt Hellmer



Ingemar Hägerfjord



Jan Andersson



Birgitta Andersson



Carin Harvenfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-9 - 29



Agneta Nilsson
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB



Danche Blagojevic
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagalund i Malmö, org.nr. 746000-5775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagalund i Malmö för räkenskapsåret 20190501-20200430.

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 30 april 2020 och av dess finansiella resultat 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. Revisoreernas 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagalund i Malmö för räkenskapsåret 20190501-20200430 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 revisorssed 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 tryggt 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 revisor 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 revisor 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 29/9 - 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Agneta Nilsson
Av föreningen vald revisor



Danche Blagojevic
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt efter kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Termer i årsredovisningen

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc.
Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar

Avskrivningar sker på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Motion till stämman 2020.

Jag vill att det installeras centraldammsugare
vid tvätten i garagen.

Lars Eriksson Lgh 25.

Lars Eriksson
2020-05-27

Styrelsen avslår

Motion till stämman 2020

**Jag önskar att föreningen köper in färg till oss som
skall fortsätta att måla med färg 501 och 510
täcklasyr**

Detta önskas eftersom naturolja är billigare.

2020-06-01

Lars Eriksson
Lars Eriksson

Lgh 025

Styrelsen avslår

Till Styrelsen

Jag Lars Eriksson undrar hur våra täppor skall se ut med målningen, somliga täppor som byggs upp nu skall bara bara oljas in. när stor del är målade med röd och brun färg 510 och 501 skall det inte vara enhälligt hur det skall se ut då på våra täppor och att många täppeägare har målat med röd färg och brun färg.

Lars Eriksson Lgh 25



2020-05-27.

Styrelsen önskar att staheden
skall vara enhetligt målade
De flesta av täppeinnehavarna
vill ha röda stahed

7/8-20

Hej,

Får man verkligen sätta upp draperier
i regnbågens alla färger, som blyddel
på balkongerna?!!!!

Det är värre att sitta på än kassiga
persiennier.

Då betänkt om alla valde detta
alternativ

Fruktans vär

Se till att balkongerna ser så snygga
ut och minimera den som ligger lokal.

Mitt

Ingrid Johansson
dagens 199

Styrelsen tycker det skall vara
enhetligt.

2020-08-10

5

Inför årsstämman Okt. 2020

* Jag och min man vill anmäla oss
till närvaro under möte/årsstämma

* Vi vill även föreslå en punkt
för diskussion under mötet
och det är "reglerna för
parkeringsplats/garaget"

MUH

Sanela o Elmir Kvakic

Igh. nr: 122

Ormvråtsg. 22

Max 2 platser per hushåll

anser styrelsen

Staket

"
Önskar staket runt bollplanen för att
försöka hålla bollen på planen och för att
skydda buskar och blommor så att den inte
blir nertrampade.

Det finns olika typer av staket, offerterna går att
ordna. Det finns bla lösningar där man kan
ha staket runt hela ~~planen~~ planen eller så kan
man ha plank en bit upp och staket på resten.

Med vänliga hälsningar Cüneyt Zeynel

~~Cüneyt Zeynel~~

Styrelsen avslår, det är ingen
fotbollsplan.

Motion till Brf Hagalunds årsmöte 2020.

Då våra grill och uteplatser på våra gårdar utsätts för mycket sol skulle det vara trevligt med någon typ av arrangemang som gör det behagligt att använda platserna även när solen står högt på himlen. Det kan vara besvärligt för våra äldre medlemmar att sitta i skarpt solsken, dessutom rekommenderas vi att inte exponeras för allt för starkt solljus. Våra allmänna uteplatser är trevliga träffpunkter som gör att vi medlemmar kan träffas och umgås i utemiljö när vädret gör det möjligt.

Undertecknad föreslår därför styrelsen

Att: undersöka möjligheterna och uppföra ett arrangemang av t.ex. någon överbyggnad med klätterväxter eller med någon typ av s.k. solsegel som ger skugga.

Med detta hoppas jag att styrelsen och årsmötet bifaller motionen.

Malmö 30-8 2020

Christer Svensson



O.G 6 lgh. 166

