



ÅRSREDOVISNING

1/5 2020 – 30/4 2021

**HSB BRF
HILDA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Hilda i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **torsdagen den 28 oktober 2021 – kl. 18**

Lokal: Folkets Hus, Olof Palmes plats 1 (beroende på utvecklingen av covidsmittan kan stämman komma att genomföras digitalt).

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 stämмоordförande 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 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 övriga förtroendevalda som valts av stämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisorer 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 föreningsstämmans hänskjutna frågor av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande.

ÅRSREDOVISNING

HSB brf Hilda i Malmö

Org. nr 746001-0163

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-05-01 – 2021-04-30

föreningens 53:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1970 och omfattar fastigheterna Länsarkitekten 1, Länsarkitekten 2, Länsarkitekten 3, Länsarkitekten 4, Länsarkitekten 5, Länsarkitekten 6, Länsarkitekten 7, Länsarkitekten 8, Länsingenjören 1, Länsingenjören 2 och Länsingenjören 3 som föreningen innehar med tomträtt.

Fastigheternas adresser är von Lingens väg 4-126 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår från och med 2019-05-01 bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenheter r o k	Antal	Yta – kvm
1	3	41
2	192	59,5
3	412	79–81,5
4	160	95
Totalt lägenheter	767	59 855
Lokaler hyresrätt (bl a uthyrda förråd)	140	(inventering pågår)
Garageplatser	462	
Parkeringsplatser ute	234	
Gästparkeringsplatser ute	48	

Total lägenhetsyta 59 855 kvm
Total lokalyta 207 kvm.
Lägenheternas medelyta 78 kvm.

De senaste tio åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- 2010–2012, stambyte, nya badrum, ny ventilation, nya radiatorer, centralt övervakat brandvarningssystem som täcker allmänna utrymmen, ventilationshus och garage.
- 2009–2015, renovering av samtliga tegelfasader och byte av innerväggar i 111 lägenheter.
- 2013, installation av 500 kvadratmeter solceller.
- 2015–2016, nya hissar monterade i alla höghus, totalt 24 hissar.
- 2017–2019, alla gårdar och lekplatser renoverade. 3 876 700 kronor i stöd från Boverket för renovering av gård 2, 3 och 4 samt för lekplatserna.
- 2017–2018, alla garage renoverade – ommålade och utrustade med ny snål belysning.
- 2018–2019, installation av kameror i alla entréer, källargångar och garage.
- 2018–2019, upprustning av tvättstugorna i låghusen.
- 2018–2019, installation av nytt energisparande styr- och övervakningssystem för värme och ventilation.
- 2018–2019, installation av nytt passagesystem.
- 2019, investering i utrustning för övergång till gemensam el, klart februari/mars 2019.
- 2020–2021, arbete startat och pågår med att bygga nya tvättstugor i höghusens matförråd. Samtidigt renoveras höghusens "veckotvättstugor".
- 2020–2021, nya entrépartier i föreningens åtta låghus, totalt 32 nya entrépartier.
- 2021, lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd våren 2021.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 oktober 2020, kl. 18 i Folkets Hus, Olof Palmes plats 1. Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar, ytterligare 2 medlemmar representerades med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Dragica Petrovic (t.o.m. 2020-10-29) Redzep Aris (fr.o.m. 2020-10-30)
Vice ordförande	Oscar Lion
Sekreterare	Adnan Kahn (t.o.m. 2020-10-29) Dragica Petrovic (fr.o.m. 2020-10-30)
Ledamot	Emina Filipovic (fr.o.m. 2020-10-30)
Ledamot	Cevair Resit (fr.o.m. 2020-10-30)
Utsedd av HSB	Björn Klefbohm

Emina Filipovic och Cevair Resit nyvaldes båda för en period om 2 år för att ersätta de två vakanta platserna i styrelsen.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Redzep Aris, Oscar Lion och Adnan Kahn.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, 1 budgetmöte och 11 arbetsmöten.

Firmatecknare två i förening

Redzep Aris, Dragica Petrovic, Oscar Lion och Adnan Kahn.

Revisorer

Revisorer har varit Kristina Bergqvist och Agneta Lentonsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Arsim Sadiku (sammankallande) och Issam El-Ali.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Oscar Lion, Dragica Petrovic, Redzep Aris med Adnan Kahn som suppleant.

Förvaltare

Adrian Hodza – tillträde tjänsten 2020-02-03

Förvaltningschef

Adis Julardzija anställdes som förvaltningschef i augusti 2019. Förstärkningen av förvaltarorganisationen motiveras av att föreningen behöver bättre kontroll och uppföljning av budget och ekonomi. Förvaltningschefen har även personalansvar och är samordnare av föreningens pågående och planerade investeringar samt ansvarar för föreningens årsplanering och schemaläggning av entreprenörernas arbete. Både det som gäller HSB Malmös insatser för vaktmästeri, lokalvård och utemiljön samt olika byggentreprenörer som är engagerade i nya entréer och nya tvättstugor.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av cirka 30 trätrappor från balkonger till uteplatser.
- Upprustning av räddningsvägen bakom block 8 och 9.
- Nya entrépartier i låghusen – 32 entréer.
- Nya grundvattenpumpar i garagen.
- Ny närvarostyrd LED-belysning i låghusens trappor, totalt 32 trappuppgångar.
- Fyra nya tvättmaskiner och 1 ny torktumlare.
- Beskrning av träd, buskar och häckar samt komplettering av växter.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Övervakningskameror installerade i samtliga tvättstugor. Brukas i enlighet med GDPR och brf Hildas integritetspolicy.

Översyn av hus och gårdar sker kontinuerligt i samband med styrelse- och arbetsmöten samt vid de dagliga inspektioner som förvaltningen genomför.

Stängsel

Vid föreningsstämman i oktober 2018 beslutades att brf Hilda ska bygga stängsel runt hus och gårdar. Planeringen startade hösten 2018 och fortsatte under våren 2019.

Efter kontakter med Malmö stad har höjden på stängslet justerats till 1,6 meter, vilket gör att det inte är bygglovspliktigt. Malmö stad äger Hildas mark och har i rollen som markägare ingen invändning mot föreningens planerade stängsel.

Under den fortsatta planeringen har osäkerhet om tjockleken på fyllningen på garagetaken och tveksamheter kring kabeldragningen inom Hilda – i synnerhet hur djupt fiberkabeln för internet är förlagd – gjort att styrelsen valt att av försiktighetsskäl genomföra en mycket noggrann förprojektering.

I och med spridning och smittorisks med covid-19 beslutade styrelsen att stänga fastighetskontoret för besök och avboka samtliga möten med entreprenörer. Därmed flyttades stängselbygget ytterligare in i framtiden. Den beräknade byggstarten är våren 2022.

Kollektivt bostadsrättstillägg

Vid inledningen på förra verksamhetsåret (2019-05-01) tecknade föreningen hos Länsförsäkringar kollektivt bostadsrättstillägg. Med ett kollektivt bostadsrättstillägg förenklas skadehanteringen då medlemmen och föreningen har samma försäkringsbolag. Alla brf Hildas lägenheter har därmed försäkringsskydd för ansvar enligt stadgarna vid eventuella skador.

Fastighetsjour och bevakningsbolag

Vid årsskiftet 2019/2020 tecknade föreningen avtal med Avarn Security för fastighetsjour och bevakning kvällar och nätter av brf Hildas garage och källargångar med hund. Erfarenheterna av rondering med hund är goda. Stölder och inbrott i garagen har minskat liksom oönskad verksamhet i källargångarna.



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

- Nya tvättstugor i höghusen, pågår sedan 2020, beräknas vara klart i början av 2022.
- Totalrenovering av trapphallarna/entréerna i låghusen – start sommaren 2021.
- Renovering av räddningsvägarna "bakom" hus 2, 4 och 6.
- Rengöring av värmebatterierna i ventilationshusen.
- Komplettering av häckväxter vid vissa uteplatser.
- Spolning av avloppsstammarna (planerat till 2022).
- Ny takpapp på Hildas åtta höghus (planerat till verksamhetsåret 2022/2023).

Planerade åtgärder finansieras med egna medel.

Vattenskador

Vattenskador är regelbundet återkommande. Under verksamhetsåret har brf Hilda drabbats av 27 större och mindre vattenskador. Föreningens uppgift vid vattenskador är att undersöka, riva ut, torka och återställa till ytskiktet.

Brf Hildas självrisk för vattenskador är 95 200 kronor. Ett fåtal vattenskador kommer upp i den kostnaden. Det betyder att föreningen med egna medel får betala alla kostnader lägre än 95 200 kronor vid en vattenskada.

Brf Hilda har en stram policy för vattenskador som innebär att om skadan beror på icke fackmässigt gjorda installationer eller bristande underhåll så får lägenhetsinnehavaren betala hela kostnaden för sanering och återställning via sin hemförsäkring.

Installation av tvätt- och diskmaskin ska ovillkorligen utföras av auktoriserade företag med egen ansvarsförsäkring.

Olovlig andrahandsupplåtelse

Inom föreningen är det fortfarande problem med olovlig andrahandsupplåtelse. All andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen som tar ut en avgift för uthyrningen; 10 procent av prisbasbeloppet per år.

Det viktiga är, förutom avgiften, att föreningen har kontroll på och vet vilka som har tillgång till föreningens hus, källare och tvättstugor. Det är en fråga om trygghet för övriga medlemmar. De som långsiktigt bor inom föreningen ska också ha kunskap om de ordningsregler som gäller. Olovlig andrahandsupplåtelse är grund för att bostadsrätten kan förverkas.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 798 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta.

Den för verksamhetsåret 2021/2022 upprättade budgeten visar att föreningens årsavgift för fjärde året i rad kan vara oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 298 273 009 kronor. Det motsvarar 4 983 kronor per kvadratmeter vilket är i nivå med den genomsnittliga belåningsgraden bland Sveriges samtliga bostadsrättsföreningar. Generellt kan man säga att under 5 000 kronor per kvadratmeter är bra, eller en låg belåning, över 10 000 kronor är inte bra.

Under året har föreningen amorterat 1 088 500 kronor vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 274 år.

Styrelsens ambition är att amortera lånen enligt plan. Det senaste verksamhetsåret har stora lån omförhandlats med kraftigt sänkta räntor som följd. De sänkta ränteutgifterna har gjort att avgiften varit oförändrad under 2019, 2020, 2021 och kan vara oförändrad under 2022 trots investeringarna i nya entrépartier i låghusen och nya tvättstugor i höghusen.

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat är positivt med knappt 8,6 miljoner kronor. Jämfört med förra verksamhetsåret är det en förbättring med drygt 2,4 miljoner kronor. Resultatförbättringen är något styrelsen är stolt över och plusresultatet har skapats genom en stram utgiftspolicy i kombination med omförhandlade räntor som minskat kapitalkostnaderna. Föreningens likvida medel har ökat med drygt 10 miljoner kronor till cirka 24 miljoner kronor.

Driftskostnaderna har ökat med cirka 245 000 kronor i jämförelse med förra verksamhetsåret.

Kostnaderna för akut och planerat underhåll har sänkts med cirka 3,6 miljoner kronor från förra verksamhetsårets kostnad på cirka 8;6 miljoner kronor. Det året kostade explosionen på von Lingens väg 120 föreningen ungefär en halv miljon kronor. Även kostnaderna för vattenskador har minskat.

Trots sänkta underhållskostnader har tvättstugorna kontinuerligt renoverats och nya tvättstugor byggts i höghusens tidigare matförråd. Arbetet med de nya tvättstugorna i höghusen fortsätter under 2021/2022,

Det är mot bakgrund av den positiva ekonomiska utvecklingen som styrelsen beslutat att avgifterna för 2022 ska vara oförändrade samtidigt som föreningen infört kollektivt bostadsrättstillägg i brf Hildas fastighetsförsäkring – började gälla 2019-05-01.

Avslutningsvis kan styrelsen konstatera att det är först i och med det nya decenniet som föreningens ekonomi är i positiv balans efter det omfattande byggprojektet 2010–2012 där fasadrenoveringen fortsatte fram till 2015. Brf Hildas starka ekonomi är förutsättningen för fortsatta investeringar i hus och gårdar som ytterligare höjer marknadsvärdet på föreningens lägenheter.



Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Valen vid föreningsstämman i oktober 2020 innebar att Emina Filipovic och Cevair Resit valdes in i styrelsen på de vakanta platser som uppstått efter att Adrian Hodza och Adis Julardzija lämnat styrelsen.

Väsentliga avtal

- Brf Hildas tomträttsavtal förnyades 01-01-2021. Tomträttsavgäldet (hyran för marken) höjdes från 1,92 miljoner kronor till cirka 3 miljoner kronor. Avgälden beräknas utifrån hur högt marken taxeras. När värdet på marken ökar stiger också kostnaden att hyra den. Tomträttsavgäldet regleras vart tionde år. Tomträtten gäller för obegränsad tid, med 60-årig upplåtelseid och 40-åriga förlängningsperioder.
- Avtal med HSB Malmö för fastighetsskötsel och lokalvård. Avtalet är 1-årigt och löper till och med december 2021. Avtalet ska omförhandlas.
- Avtal med HSB Malmö för administrativ förvaltning — avtalet löper till och med maj 2023.
- Avtal med Com Hem AB för kabel-TV. Nuvarande avtal löper till sista december 2021, och kommer inte att förlängas. Föreningen förhandlar med alternativa leverantörer av kabel-TV.
- Avtal med E.On Sverige AB för el och fjärrvärme. I samband med övergång till gemensam el under våren 2019 tecknades ett 4-årigt avtal för inköp av el från E.ON. För fjärrvärmens är E.On enda möjliga leverantör.
- Avtal med Schindler Hiss AB för underhåll av hissar. Hilda har 3-årigt fullserviceavtal med Schindler Hiss som löper till 2023-01-31.
- Avarn – avtal om fastighetsjour samt bevakning med hund vid rontering av källare och garage. Avtalet löper till 2022-01-01.
- Avtal med Stena Recycling, leverantör för avfallshantering. Löper till 2023-12-31.
- Avtalet med Bredband2 som ansvarar för Hildas fibernät. Avtalet började gälla i februari 2018 och är 5-årigt. Verksamhetsåret 2018/2019 har Bredband2:s engagemang utökats med avtal om drift av Hildas porttelefoni.
- Brf Hilda har avtal med Länsförsäkringar om kollektiv försäkring så att bostadsrättstillägget ingår i Hildas fastighetsförsäkring. Avtalet om den kollektiva försäkringen började gälla första maj 2019. Premien omförhandlas varje år.
- Avtal med Consilium för drift av det centrala brandvarningssystemet i garage, tvättstugor och allmänna utrymmen. Avtalet löper med tre månaders uppsägningstid till 2022-12-31.
- Underhållsavtal med SECON – Svensk Energi Consult AB – för ventilationshus och undercentraler.
- Avtal med Apcoa för parkeringar och garage. Avtalet har justerats efter att mynthanteringen för betalning av gästparkering tagits bort. Avtalet löper till 2029-08-31.



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Hildas framtid styrs till största delen av ekonomin och hur det omgivande samhällets ekonomi utvecklas. Låga räntor har gett Hilda ett bra utgångsläge. Under det senaste sex åren har föreningen löpande omförhandlat lån vilket kraftigt sänkt räntekostnaderna. Föreningen har även sparat genom att under det senaste verksamhetsåret amortera drygt 1,088 miljoner kronor på de befintliga lånen. De lån som omförhandlats under verksamhetsåret har låsts med låg och fast ränta.

Det för Hilda gynnsamma ränteläget gör att styrelsen beslutat att avgiften ska vara oförändrad 2022. Det är värt att påpeka att avgiften inte heller höjdes under 2017, 2019, 2020 eller 2021.

Oförutsedda dramatiska händelser som drabbar föreningens ekonomi kan vi aldrig skydda oss från, bara försäkra oss mot. Garagebranden påskan 2017 och explosionen vid entrén till von Lingens väg 120 i juni 2019 är exempel på akuta händelser som rubbar föreningens ekonomiska förutsättningar. Explosionen vid von Lingens väg 120 kostade närmare en halv miljon kronor.

Det senaste verksamhetsåret har föreningen klarat sig från större sabotage och stora akuta skador.

Coronaeffekter under verksamhetsåret 2020–2021

Restriktioner till följd av covid-19 infördes på Hilda våren 2020. Planerade projekt flyttades in i framtiden för att minimera fysisk kontakt med entreprenörer vid bygg- och projektmöten och därmed minska risken för smittspridning.

Engagemang som påverkats:

- Hildas gårdsfest 6 juni 2020, inställd. Även gårdsfesten 2021 ställdes in.
- Stängselprojektet. Projektmöten med entreprenörerna avbokades. Ny preliminär start för staketbygget är våren 2022.
- Fastighetskontoret håller stängt från februari 2020 och tills vidare. Möten med medlemmar, leverantörer och entreprenörer hanterades via mejl och telefon.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 56 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 963 medlemmar (955 föregående år).

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

Utredning kring motion om maximalt antal boende per kvadratmeter

Till föreningsstämman i oktober 2019 lämnade Christina Bergqvist och Agneta Lentonsson en motion om att brf Hilda i stadgarna skulle införa ett tak för maximalt antal boende per kvadratmeter i föreningens lägenheter. Brf Hildas styrelse och föreningsstämman 2019 tillstyrkte motionen.

Efter kontakter med såväl Skatteverket som Boverket har styrelsen kommit fram till att det inte finns juridisk möjlighet att sätta ett tak för antal boende per kvadratmeter. Även om föreningsstämman beslutar om att ändra i stadgarna gäller inte brf Hildas "max-regel" vid en rättslig prövning. Skatteverket är mycket tydlig med det i sitt svar.

Svaret från Boverket ger en antydning om svårigheten:

"Det finns ingen regel för hur många man kan bo i en lägenhet, men det kan inte vara hur många som helst."

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	54 370	55 856	53 014	54 364	51 250
Rörelsens kostnader	-41 626	-44 423	-42 459	-52 515	-48 755
Finansiella poster, netto	-4 156	-5 279	-6 919	-6 845	-8 497
Årets resultat	8 587	6 154	3 635	-4 995	-6 002
Likvida medel & fin. placeringar	24 005	14 099	11 893	8 158	7 497
Skulder till kreditinstitut	298 273	299 362	300 450	301 539	302 628
Fond för yttre underhåll	10 704	7 655	4 915	0	2 280
Balansomslutning	321 676	313 556	310 259	306 376	313 324
Fastigheternas taxeringsvärde	663 200	663 200	513 800	513 800	513 800
Soliditet %	4	2	0	-2	0
Räntekostnad kr/kvm	70	88	115	114	142
Låneskuld kr/kvm	4 983	5 001	5 002	5 020	5 056
Avgift kr/kvm	798	798	798	782	774

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 465 000	0	7 655 033	-12 292 220	6 154 121	4 981 934
Avsättning till underhållsfond			5 198 000	-5 198 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 148 807	2 148 807		0
Disposition av föregående års resultat:				6 154 121	-6 154 121	0
Årets resultat					8 587 485	8 587 485
Belopp vid årets utgång	3 465 000	0	10 704 226	-9 187 292	8 587 485	13 569 419

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 187 292
årets vinst	8 587 485
	-599 807

behandlas så att i ny räkning överföres	-599 807
	-599 807

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



Resultaträkning

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	51 264 462	51 000 970
Övriga intäkter	3	3 105 194	4 854 932
		54 369 656	55 855 902
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 883 125	-5 011 288
Planerat underhåll	5	-2 148 807	-3 622 618
Fastighetsavgift/skatt		-1 242 556	-1 253 428
Driftskostnader	6	-21 383 380	-21 138 033
Tomträttsavgäld		-2 280 123	-1 922 048
Övriga kostnader	7	-2 029 087	-2 437 633
Personalkostnader	8	-2 232 556	-1 826 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 426 606	-7 211 509
		-41 626 240	-44 423 116
Rörelseresultat		12 743 416	11 432 786
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 710	16 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 184 639	-5 295 581
		-4 155 929	-5 278 666
Årets resultat		8 587 485	6 154 122

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	294 379 397	296 456 203
Pågående nyanläggningar	10	349 163	161 663
		294 728 560	296 617 866
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf långvarigt bruk	11	110 500	110 700
		110 500	110 700
Summa anläggningstillgångar		294 839 060	296 728 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 259	41 919
Avgifts- och hyresfordringar		22 387	22 645
Avräkningskonto HSB Malmö		24 004 807	14 098 965
Övriga fordringar	12	527 246	578 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 274 342	2 085 648
		26 837 041	16 827 812
Summa omsättningstillgångar		26 837 041	16 827 812
SUMMA TILLGÅNGAR		321 676 101	313 556 378



Balansräkning

Not

2021-04-30

2020-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

14

3 465 000

10 704 227

14 169 227

3 465 000

7 655 034

11 120 034

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

Årets resultat

-9 187 292

8 587 485

-599 807

-12 292 221

6 154 122

-6 138 099

Summa eget kapital

13 569 420

4 981 935

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

15, 16, 17

254 098 146

254 098 146

161 585 328

161 585 328

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

15, 16, 17

44 174 863

2 278 992

139 885

18

656 552

19

6 758 243

54 008 535

137 776 181

2 122 202

201 438

670 479

6 218 815

146 989 115

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

321 676 101

313 556 378

Kassaflödesanalys

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 587 485	6 154 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 426 606	7 211 509
Resultat efter finansiella poster		16 014 091	13 365 631
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-103 388	-756 044
Förändring av kortfristiga skulder		-8 116 419	-1 767 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 794 284	10 841 727
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 537 300	-7 547 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 537 300	-7 547 463
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		7 648 657	-1 088 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 648 657	-1 088 500
Årets kassaflöde		9 905 641	2 205 764
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		14 098 965	11 893 201
Likvida medel vid årets slut		24 004 606	14 098 965

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 bolaget 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 resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny 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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 77 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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



Not 2 Nettoomsättning

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	47 756 976	47 756 976
Hysesintäkter	3 507 486	3 243 994
	51 264 462	51 000 970

Not 3 Övriga intäkter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
El	2 195 291	2 872 207
Kabel TV	257 712	257 684
Övriga intäkter	606 033	531 820
Ersättning försäkringsskador	46 158	1 193 221
	3 105 194	4 854 932

Not 4 Reparationer

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Material löpande underhåll	161 392	333 024
Löpande underhåll av bostäder	51 792	63 170
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	335 661	388 390
Löpande underhåll tvättutrustning	317 343	370 757
Löpande underhåll av VA/sanitet	181 978	397 250
Löpande underhåll värme	142 418	262 245
Löpande underhåll ventilation	341 641	92 438
Löpande underhåll el	190 970	382 654
Löpande underhåll tele/porttelefon	219 212	78 912
Löpande underhåll hissar	106 808	305 694
Löpande underhåll markytor	68 376	194 171
Löpande underhåll garage och p-platser	17 782	182 319
Försäkringsskador	487 153	1 258 306
Skadegörelse	43 750	357 403
Löpande underhåll	169 138	238 422
Kostnadsförd del byggprojekt	975	3 334
Löpande underhåll av installationer	46 736	35 188
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	67 609
Öresjustering	0	2
	2 883 125	5 011 288



Not 5 Planerat underhåll

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	379 996	899 664
Planerat underhåll	0	49 667
Planerat underhåll markytor	965 851	649 713
Planerat underhåll garage o p-plats	47 500	341 056
Planerat underhåll tvättutrustning	132 820	76 200
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	242 663	0
Periodiskt underhåll el	281 852	1 036 247
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	98 125	425 997
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	73 551
Periodiskt underhåll lokaler	0	70 523
	2 148 807	3 622 618

Not 6 Driftskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 803 743	5 393 321
El	4 052 812	4 660 825
Uppvärmning	5 575 202	5 550 525
Vatten	2 329 992	2 463 801
Sophämtning	1 197 486	1 218 887
Övriga avgifter	1 311 549	1 184 115
Kabel-TV	257 495	255 775
Bredband	467 508	410 783
OVK	387 594	0
Öresjustering	0	1
	21 383 381	21 138 033

Not 7 Övriga kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Förvaltningsarvoden	487 470	447 594
Revisionsarvoden	24 200	23 500
Övriga externa kostnader	389 741	494 577
Konsultarvoden	692 694	812 033
Medlemsavgift HSB Malmö	318 720	319 135
Avgifter för juridiska åtgärder	104 324	240 532
Fastighetsjour	11 938	100 262
	2 029 087	2 437 633



Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	323 463	150 610
Revisionsarvode	66 800	64 400
Arvode valberedning	66 800	64 400
Löner	1 182 048	1 052 472
Övriga kostnader anställda	2 214	21 663
	1 641 325	1 353 545
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	576 205	464 201
Övriga kostnader	15 026	8 813
	591 231	473 014
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	2 232 556	1 826 559

Not 9 Byggnader och mark

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	407 613 032	399 474 032
Årets investeringar, Entrépartier, Tvättstugor, tillägg infot	5 349 800	8 139 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 962 832	407 613 032
Ingående avskrivningar byggnader	-112 244 045	-105 067 392
Årets avskrivningar	-7 397 995	-7 176 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 642 040	-112 244 045
Ingående värde markanläggning	1 144 438	1 144 438
Årets investeringar		0
Utgående ack värde markanläggning	1 144 438	1 144 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 222	-28 611
Årets avskrivningar	-28 611	-28 611
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-85 833	-57 222
Utgående redovisat värde	294 379 397	296 456 203
Taxeringsvärden byggnader	484 200 000	484 200 000
Taxeringsvärden mark	179 000 000	179 000 000
	663 200 000	663 200 000



Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	161 663	753 200
Årets investeringar	5 537 300	7 547 463
Omklassificeringar	-5 349 800	-8 139 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 163	161 663
Utgående redovisat värde	349 163	161 663

Pågående nyanläggningar avser staket vilket beräknas färdigställas 2023 och beräknas kosta 10 milj kr, samt tvättstugor block 6-9

Not 11 Andelar

	2021-04-30	2020-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	0	200
Egna Brf	110 000	110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 500	110 700
Utgående redovisat värde	110 500	110 700

Not 12 Övriga fordringar

	2021-04-30	2020-04-30
Skattekonto	642	61 809
Övriga fordringar Apcoa	526 603	516 825
Öresjustering	0	1
	527 245	578 635



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna ränteintäkter	11 045	5 835
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 263 297	2 079 813
	2 274 342	2 085 648

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-04-30	2020-04-30
IB	7 655 034	4 914 651
Avsättning	5 198 000	6 363 001
Ianspråktagande	-2 148 807	-3 622 618
	10 704 227	7 655 034

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	324 380 700	324 380 700
	324 380 700	324 380 700

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2020-04-30
Stadshypotek	1,19	2023-03-30	52 200 000	52 000 000
Stadshypotek	1,05	2022-03-30	35 386 999	35 386 999
Stadshypotek	1,14	2023-06-01	2 061 368	2 083 472
Stadshypotek	1,14	2023-06-01	3 958 776	4 001 228
Stadshypotek	0,90	2020-09-30	0	32 375 000
Stadshypotek	0,82	2025-10-30	17 789 500	18 139 500
Stadshypotek	1,07	2022-03-01	8 515 739	8 515 739
Stadshypotek	0,97	2026-03-01	8 515 739	8 515 739
Stadshypotek	4,24	2020-09-30	0	60 000 000
Stadshypotek	1,45	2024-03-30	55 000 000	55 000 000
Stadshypotek	0,78	2026-01-30	10 092 500	10 202 500
Stadshypotek	1,14	2023-06-01	4 642 445	4 692 229
Stadshypotek	0,78	2025-12-28	8 084 942	8 249 102
Stadshypotek	0,82	2025-09-30	92 025 000	0
			298 273 008	299 161 508

Not 17 Långfristiga skulder

44 174 863 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 1 088 500 kr.

Beräknad skuld om 5 år 292 830 509 kr.

	2021-04-30	2020-04-30
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	44 174 863	137 776 181
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	254 098 146	161 585 328
	298 273 009	299 361 509

Not 18 Övriga skulder

	2021-04-30	2020-04-30
Personalens källskatt	34 097	31 510
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	36 876	23 996
Utgående moms	28 502	6 631
Medlemmarnas inre fond	557 077	608 342
	656 552	670 479



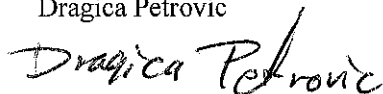
HSB Brf Hilda i Malmö
Org.nr 746001-0163

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

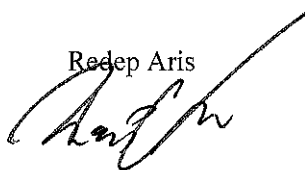
	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	248 761	426 640
Förutbetalda hyror och avgifter	4 250 787	4 115 453
Övriga upplupna kostnader	2 258 695	1 676 722
	6 758 243	6 218 815

Malmö 27/8 - 2021

Dragica Petrovic



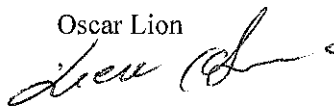
Redep Aris



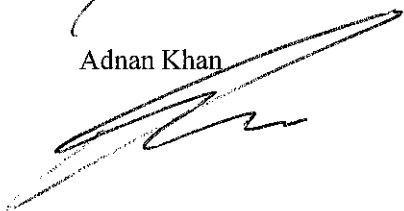
Björn Klefbom



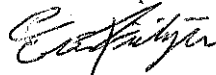
Oscar Lion



Adnan Khan



Emina Filipovic



Cevair Resit



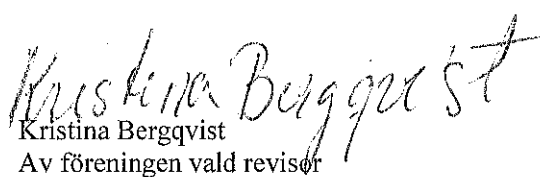
Vår revisionsberättelse har lämnats 30/8 - 2021



Agneta Lentonsson
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kristina Bergqvist
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hilda i Malmö, org.nr. 746001-0163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hilda i Malmö för räkenskapsåret 2020/2021.

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 2021 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. 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 Hilda i Malmö för räkenskapsåret 20200501-20210430 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

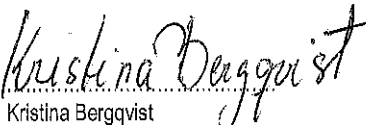
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 30/4-2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kristina Bergqvist
Av föreningen vald revisor



Agneta Lentonsson
Av föreningen vald revisor

Motion till HSB Brf Hildas stämma 2021

Motion om att ha grovsopscontainrar till boende i Brf Hilda

Styrelsen i Brf Hilda har beslutat att Brf Hilda inte ska ha containrar till boendes förfogande. Jag tycker det är fel då det finns boende i Brf Hilda som inte har råd att köra bort sina grovsopor, de har inte tillgång till bil eller några andra tillvägagångssätt. Det finns risk att grovsopor sätts på andra ställen, som vaktmästarna måste ta hand om och det ingår inte i deras ordinarie arbete. Jag vet att det kostar pengar att ha containrar för boende men har inte Brf Hilda råd med att få nöjda medlemmar i föreningen genom att inte grovsopor samlas i området?

Därför yrkar jag

Att Brf Hilda fortsätter med grovsopscontainrar en gång i kvartalet.

Att man har en container per gård.

Att containrarna töms varje kväll under den tiden som de står där.

Att de står måndag, tisdag och onsdag första veckan i andra kvartals månaden.

Thorbjörn Karlsson

Lgh 45



2021-05-05

Elisabeth Karlin

~~Lgh 22~~

Lgh 45 19



2021-05-05



Svar på motion om containrar för grovsopor

Motionen lämnad av:

- Thorbjörn Karlsson, lgh 45
- Elisabeth Karlin, lgh 19

Brf Hilda har under många år regelbundet placera ut containrar för grovsopor på föreningens gårdar. Containrarna har varit en service till medlemmarna.

Ordningen kring containrarna har de senaste åren blivit ett problem. Sopor har slängts hur som helst i och utanför containrarna. Containrarna har även använts av personer som inte har någon anknytning till föreningen. Brf Hildas containrar har därmed fungerat som en återvinningsstation för Rosengård och andra delar av Malmö.

De senaste tillfällena som föreningen ställt upp containrar för grovsopor "vaktades" de av inhyrd personal för att hålla ordning och komma till rätta med de värsta avarterna vid hanteringen av Hildas grovsopor.

Ställda inför det löjeväckande faktumet att sopcontainrarna behövde vaktas för att inte fel saker ska kastas i dem, för att sopor inte ska placeras runt om containern istället för i och för att inte utomstående ska använda sig av brf Hildas service beslutade styrelsen; att nu får det vara nog.

Det är inte beslut grundat på kostnaderna för att ställa ut containrar för grovsopor utan på kostnaderna för att vakta containrarna och för det absurda i att en nyttig service som containrar för grovsopor kan missbrukas så till den grad att den inte går att upprätthålla med rimlig ekonomi.

Konsekvensen blir att de medlemmar som har behov att bli av med grovsopor själva får se till att de hamnar på de kommunala återvinningscentralerna. De medlemmar som istället väljer att placera grovsopor i miljöhusen eller i källargångarna debiteras generellt 800 kronor för att kompensera för vaktmästarnas merarbete med att rensa bort grovsopor ur miljöhus och källargångar.

Mot den här bakgrunden rekommenderar styrelsen föreningsstämman att avslå motionen.

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.

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.