



# ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF  
HILDA  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



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

## Förvaltningsberättelse

### Kallelse

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Hilda i Malmö kallas härmed till ordinarie  
föreningsstämma **torsdagen den 29 oktober 2020 – 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 stämмоорdförande.
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 stämмоорdförande 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 och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
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  
**2019-05-01 – 2020-04-30**

föreningens 51:a verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 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         | 140   |           |
| Garageplatser             | 462   |           |
| Parkeringsplatser ute     | 234   |           |
| Gästparkeringsplatser ute | 48    |           |

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

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

- 2010–2012, stambyte, nya badrum, ny ventilation, nya radiatorer, centralt övervakat brandvarningssystem.
- 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 tvättstugor.
- 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, arbetet startat med att bygga nya tvättstugor i höghusens matförråd. Samtidigt renoveras höghusens ”veckotvättstugor”.



### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 oktober 2019.

Närvarande var 68 röstberättigade medlemmar, ytterligare 1 medlem representerades med fullmakt.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

|                   |                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Ordförande        | Adis Julardzija (t.o.m. 2019-10-25)<br>Dragica Petrovic (fr.o.m. 2019-10-26) |
| Vice ordförande   | Oscar Lion                                                                   |
| Sekreterare       | Adnan Kahn                                                                   |
| Studieorganisatör | Redzep Aris                                                                  |
| Ledamot           | Adrian Hodza (t.o.m. 2019-12-31 därefter vakant)                             |
| Ledamot           | vakant                                                                       |
| Utsedd av HSB     | Björn Klefbohm                                                               |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Dragica Petrovic.

Stämman ska även välja två nya ledamöter till de vakanta platserna efter Adrian Hodza och Adis Julardzija.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden och motsvarande antal arbetsmöten.

### **Firmatecknare två i förening**

Oscar Lion, Dragica Petrovic 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, Adis Julardzija (t.o.m. 2019-10-25) samt Adnan Kahn (fr.o.m 2019-10-26).

### **Förvaltare**

Ivan Morovic – t.o.m. 2019-12-31

Adrian Hodza – fr.o.m 2020-02-01

### **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. Dessutom behövs en sammanhållande kraft för föreningens pågående och planerade investeringar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Upprustning av tvättstugor samt start av arbetet med att konvertera de tidigare matförråden till nya tvättstugor i höghusen.
- Arbetet med att installera nytt passagesystem har slutförts.
- Ny asfalt vid in- och utfarterna i garagen samt ny asfalt vid tvättplatserna.
- Målning av markeringarna för P-platser ute.
- Skrapgallren utanför entréerna borttagna och ersatta med marmorplattor.

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 har fortsatt 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 smittorisk med covid-19 beslutade styrelsen att stänga fastighetskontoret för besök och avboka samtliga möten med entreprenörer. Därmed flyttades stängselbygget ytterligare ett år fram i tiden. Den beräknade byggstarten är våren 2021.

### Kollektivt bostadsrättstillägg

Vid inledningen på verksamhetsåret (2019-05-01) tecknade föreningen hos Länsförsäkringar kollektivt bostadsrättstillägg. Med ett kollektivt bostadsrättstillägg förenklas skadehanteringen då medlemmen och föreningen har samma försäkringsbolag.

För att tilläggsförsäkringen ska gälla krävs att medlemmen tecknat en hemförsäkring, oavsett bolag.

### Fastighetsjour och bevakningsbolag

Vid årsskiftet 2019/2020 tecknade föreningen avtal med Avarn Security för fastighetsjour och löpande nattlig bevakning av brf Hildas garage och källargångar med hund.



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

- Nya tvättstugor i höghusen.
- Ny takpapp på Hildas sexton hus.
- Nya entrépartier i Hildas låghus.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) planerad till 2021.
- Rengöring av värmebatterierna i ventilationshusen.
- Byte av ställdon för varmvattnet – placerade i undercentralerna.
- Byte av dubbeldörrar till miljöhusen (planerat till 2022).
- Spolning av avloppsstammarna (planerat till 2022).

Planerade åtgärder finansieras med egna medel.

### **Vattenskador**

Under verksamhetsåret har föreningen drabbats av tre omfattande vattenskador som krävs stora insatser för utrivning, torkning och återställning. Vattenskadorna belastar föreningens ekonomi då självrisken är 94 600 kronor per vattenskada. Antalet skador och utbetalningar från försäkringsbolaget påverkar brf Hildas försäkringspremie. Försäkringskostnaden var under verksamhetsåret cirka 730 000 kronor.

Brf Hilda har en stram policy för vattenskador som innebär att om skadan beror på icke fackmässigt gjorda installationer 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. Det viktigaste är, förutom avgiften, att föreningen ska ha kontroll på och veta vilka som har tillgång till föreningens hus, källare och tvättstugor. Vilket 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 2020/2021 upprättade budgeten visar att föreningens årsavgift kan vara oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 299 361 508 kronor. Det motsvarar 5 001 kronor per kvadratmeter vilket är i nivå med den genomsnittliga belåningsgraden bland Sveriges samtliga bostadsrättsföreningar.

Under året har föreningen amorterat 1 088 500 kronor vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 276 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 och kan vara oförändrad under 2021 trots stora planerade investeringar i ny takbeläggning och nya entrépartier i låghusen.

### **Kommentarer till årets resultat**

Årets resultat är positivt med 6,154 miljoner kronor. Jämfört med förra verksamhetsåret är det en förbättring med drygt 2,5 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. Även föreningens likvida medel har ökat med 2,2 miljoner kronor till cirka 14 miljoner kronor.

Reparationskostnader för akuta skador är ungefär samma som tidigare; cirka 5 miljoner kronor, där explosionen på von Lingens väg 120 kostade föreningen ungefär en halv miljon kronor.

Det Planerade underhållet har sänkts med cirka 800 000 kronor. Trots sänkta underhållskostnader har tvättstugorna kontinuerligt renoverats och nya tvättstugor byggts i höghusens tidigare matförråd. Arbetet med de nya tvättstugorna i höghusen fortsätter under 2020/2021,

Det är mot bakgrund av den positiva ekonomiska utvecklingen som styrelsen beslutat att avgifterna för 2021 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 balans efter det omfattande byggprojektet 2010–2012 där fasadrenoveringen fortsatte fram till 2015.



### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Valen vid föreningsstämman i oktober 2019 innebar att Redzep Aris valdes in i styrelsen som ersättare för Mina Manfredi som lämnade styrelsen 2019-01-01. Vid årsskiftet 2019/2020 lämnade Adrian Hodza styrelsen för att 2020-02-03 tillträda tjänsten som Hildas förvaltare.

### Väsentliga avtal

- Brf Hildas tomträttsavtal förnyas 2021. Tomträttsavgäldet (hyran för marken) höjs då 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 3-årigt och löper till och med december 2020. Avtalet är uppsagt och vilken entreprenör eller egen regi som ska svara för fastighetsskötsel och lokalvård den kommande 3-årsperioden utreds av styrelsen.
- Avtal med HSB Malmö för administrativ förvaltning — avtalet löper till och med maj 2023.
- Avtal med Com Hem AB för kabel-TV. Avtalet löper med ett år i taget och förlängs automatiskt om ingen av parterna väljer att säga upp det. Nuvarande avtal löper till sista december 2021, Föreningen utreder andra alternativ,
- 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 fjärrvärmes är E.On enda möjliga leverantör.
- Avtal med Schindler Hiss AB för underhåll av hissar. Garantitiden för de nya hissarna löper till och med 2020. Därefter avser brf Hilda att teckna serviceavtal med Schindler Hiss. Tecknat fullserviceavtal 3 år. 21.10.19 – 31.1.23.
- 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 2021-05-01.
- Avtalet med Bredband2 som ansvarar för Hildas fibernät. Avtalet började gälla i februari 2018 och är 5-årigt. Förra verksamhetsåret 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. Premieförhandling 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.
- 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 sänkt de årliga räntekostnaderna med 6 miljoner kronor. 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 inte höja avgiften för 2021. Det är värt att påpeka att avgiften inte heller höjdes varken under 2017, 2019 eller 2020.

Investeringarna i utemiljön har genomförts med egna medel och med stöd från Boverket. Stödet har gjort att Hilda kunnat satsa extra på utemiljön och öka attraktionen i de gemensamma ytorna.

Oförutsedda dramatiska händelser som drabbar föreningens ekonomi kan vi aldrig skydda oss från, bara försäkra oss mot. Garagebranden påsken 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.

### **Coronapaus under våren och sommaren 2020**

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, inställd och flyttad.
- Stängselprojektet. Projektmöten med entreprenörerna avbokades. Ny beräknad start för staketbygget är våren 2021.
- Fastighetskontoret stängt från februari till dess smittrisen var över. Möten med medlemmar, leverantörer och entreprenörer hanterades via mejl och telefon.



## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 66 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 955 medlemmar (931 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>     | <b>2019/20</b> | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> | <b>2015/16</b> |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                  | 55 856         | 53 014         | 54 364         | 51 250         | 48 895         |
| Rörelsens kostnader              | -44 423        | -42 459        | -52 515        | -48 755        | -34 985        |
| Finansiella poster, netto        | -5 279         | -6 919         | -6 845         | -8 497         | -11 585        |
| Årets resultat                   | 6 154          | 3 635          | -4 995         | -6 002         | 2 324          |
| Likvida medel & fin. placeringar | 14 099         | 11 893         | 8 158          | 7 497          | 10 405         |
| Skulder till kreditinstitut      | 299 362        | 300 450        | 301 539        | 302 628        | 305 067        |
| Fond för yttre underhåll         | 7 655          | 4 915          | 0              | 2 280          | 5 526          |
| Balansomslutning                 | 313 556        | 310 259        | 306 376        | 313 324        | 322 536        |
| Fastigheternas taxeringsvärde    | 663 200        | 513 800        | 513 800        | 513 800        | 435 200        |
| Soliditet %                      | 2              | 0              | -2             | 0              | 2              |
| Räntekostnad kr/kvm              | 88             | 115            | 114            | 142            | 193            |
| Låneskuld kr/kvm                 | 5 001          | 5 002          | 5 020          | 5 056          | 5 084          |
| Avgift kr/kvm                    | 798            | 798            | 782            | 774            | 760            |

## Förändring av eget kapital

|                                            | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 3 465 000                    | 0                             | 4 914 651                           | 13 187 192                     | 3 635 354                 | -1 172 187    |
| Avsättning till<br>underhållsfond          |                              |                               | 6 363 000                           | -6 363 000                     |                           | 0             |
| Anspråktagande av<br>underhållsfond        |                              |                               | -3 622 618                          | 3 622 618                      |                           | 0             |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              |                               |                                     | 3 635 354                      | -3 635 354                | 0             |
| Årets resultat                             |                              |                               |                                     |                                | 6 154 121                 | 6 154 121     |
| Belopp vid årets utgång                    | 3 465 000                    | 0                             | 7 655 033                           | 12 292 220                     | 6 154 121                 | 4 981 934     |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -12 292 221       |
| årets vinst      | 6 154 121         |
|                  | <b>-6 138 100</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -6 138 100        |
|                        | <b>-6 138 100</b> |

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



## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2019-05-01<br>-2020-04-30 | 2018-05-01<br>-2019-04-30 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 51 000 970                | 50 846 946                |
| Övriga intäkter                                   | 3   | 4 854 932                 | 2 167 071                 |
|                                                   |     | <b>55 855 902</b>         | <b>53 014 017</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Reparationer                                      | 4   | -5 011 288                | -4 992 215                |
| Planerat underhåll                                | 5   | -3 622 618                | -4 447 349                |
| Fastighetsavgift/skatt                            |     | -1 253 428                | -1 115 536                |
| Driftskostnader                                   | 6   | -21 138 033               | -18 870 048               |
| Tomträttsavgäld                                   |     | -1 922 048                | -1 921 984                |
| Övriga kostnader                                  | 7   | -2 437 634                | -2 750 326                |
| Personalkostnader                                 | 8   | -1 826 559                | -1 673 698                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -7 211 509                | -6 688 183                |
|                                                   |     | <b>-44 423 117</b>        | <b>-42 459 339</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>11 432 785</b>         | <b>10 554 678</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 16 915                    | 17 365                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -5 295 581                | -6 936 689                |
|                                                   |     | <b>-5 278 666</b>         | <b>-6 919 324</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>6 154 121</b>          | <b>3 635 354</b>          |

| <b>Balansräkning</b> | <b>Not</b> | <b>2020-04-30</b> | <b>2019-04-30</b> |
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

|                         |    |                    |                    |
|-------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark      | 9  | 296 456 203        | 295 522 467        |
| Inventarier             | 10 | 0                  | 6 245              |
| Pågående nyanläggningar | 11 | 161 663            | 753 200            |
|                         |    | <b>296 617 866</b> | <b>296 281 912</b> |

***Finansiella anläggningstillgångar***

|                          |    |                |                |
|--------------------------|----|----------------|----------------|
| Egna Brf långvarigt bruk | 12 | 110 700        | 110 700        |
|                          |    | <b>110 700</b> | <b>110 700</b> |

|                                    |  |                    |                    |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>296 728 566</b> | <b>296 392 612</b> |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar                               |    | 41 919            | 107 600           |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |    | 22 645            | 58 493            |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |    | 14 098 964        | 11 859 160        |
| Övriga fordringar                            | 13 | 578 635           | 101 616           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 2 085 648         | 1 705 095         |
|                                              |    | <b>16 827 811</b> | <b>13 831 964</b> |

***Kassa och bank***

|                                    |  |                   |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
|                                    |  | 0                 | 34 041            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>16 827 811</b> | <b>13 866 005</b> |

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>313 556 377</b> | <b>310 258 617</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-04-30</b>  | <b>2019-04-30</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 3 465 000          | 3 465 000          |
| Fond för yttre underhåll                     | 15         | 7 655 034          | 4 914 651          |
|                                              |            | <b>11 120 034</b>  | <b>8 379 651</b>   |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Ansamlad förlust                             |            | -12 292 221        | -13 187 191        |
| Årets resultat                               |            | 6 154 121          | 3 635 354          |
|                                              |            | <b>-6 138 100</b>  | <b>-9 551 837</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 981 934</b>   | <b>-1 172 186</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 17, 18 | 161 585 328        | 229 820 978        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>161 585 328</b> | <b>229 820 978</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 17, 18 | 137 776 181        | 70 629 031         |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 122 202          | 3 042 421          |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 201 438            | 80 085             |
| Övriga skulder                               | 19         | 670 479            | 983 339            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 6 218 815          | 6 874 949          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>146 989 115</b> | <b>81 609 825</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>313 556 377</b> | <b>310 258 617</b> |



## Kassaflödesanalys

|                                                       | 2019-05-01<br>-2020-04-30 | 2018-05-01<br>-2019-04-30 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                     | 6 154 121                 | 3 635 354                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   | 7 211 509                 | 6 688 183                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              | <b>13 365 630</b>         | <b>10 323 537</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 | -756 044                  | -516 627                  |
| Förändring av kortfristiga skulder                    | -1 767 860                | 1 335 304                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       | <b>10 841 726</b>         | <b>11 142 214</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      | -7 547 463                | -6 318 717                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       | <b>-7 547 463</b>         | <b>-6 318 717</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |                           |                           |
| Amorteringlån                                         | -1 088 500                | -1 088 500                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      | <b>-1 088 500</b>         | <b>-1 088 500</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               | <b>2 205 763</b>          | <b>3 734 997</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                        | 11 893 201                | 8 158 204                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   | <b>14 098 964</b>         | <b>11 893 201</b>         |

CS

## 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 omfördelning mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 78 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,28 %.

#### 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.

#### Arvode

Redovisningssättet avseende arvode till styrelse har förändrats under verksamhetsåret. Tidigare har skulden/fordran bokats upp så att kostnaden har överensstämmt med stämmobeslutet. För verksamhetsåret 2019/2020 är skulden/fordran beräknad utifrån de belopp som utbetalats för verksamhetsåret.



## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2019-05-01<br>-2020-04-30 | 2018-05-01<br>-2019-04-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Årsavgifter och hyror</b> |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder         | 47 756 976                | 47 740 458                |
| Hysesintäkter                | 3 243 994                 | 3 106 488                 |
|                              | <b>51 000 970</b>         | <b>50 846 946</b>         |

## Not 3 Övriga intäkter

|                              | 2019-05-01<br>-2020-04-30 | 2018-05-01<br>-2019-04-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                           | 2 872 207                 | 0                         |
| Kabel TV                     | 257 684                   | 257 712                   |
| Övriga intäkter              | 531 820                   | 1 369 744                 |
| Ersättning försäkringsskador | 1 193 221                 | 539 615                   |
|                              | <b>4 854 932</b>          | <b>2 167 071</b>          |

## Not 4 Reparationer

|                                          | 2019-05-01<br>-2020-04-30 | 2018-05-01<br>-2019-04-30 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Material löpande underhåll               | 333 024                   | 330 992                   |
| Löpande underhåll av bostäder            | 63 170                    | 94 313                    |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 388 390                   | 989 210                   |
| Löpande underhåll tvättutrustning        | 370 757                   | 244 476                   |
| Löpande underhåll av VA/sanitet          | 397 250                   | 312 943                   |
| Löpande underhåll värme                  | 262 245                   | 113 345                   |
| Löpande underhåll ventilation            | 92 438                    | 148 179                   |
| Löpande underhåll el                     | 382 654                   | 284 182                   |
| Löpande underhåll tele/porttelefon       | 78 912                    | 46 511                    |
| Löpande underhåll hissar                 | 305 694                   | 68 582                    |
| Löpande underhåll markytor               | 194 171                   | 292 868                   |
| Löpande underhåll garage och p-platser   | 182 319                   | 209 946                   |
| Försäkringsskador                        | 1 258 306                 | 1 420 272                 |
| Skadegörelse                             | 357 403                   | 9 340                     |
| Löpande underhåll                        | 238 422                   | 142 607                   |
| Kostnadsförd del byggprojekt             | 3 334                     | 789                       |
| Löpande underhåll av installationer      | 35 188                    | 265 274                   |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt  | 67 609                    | 18 388                    |
| Öresjustering                            | 2                         | -2                        |
|                                          | <b>5 011 288</b>          | <b>4 992 215</b>          |

*er*

#### Not 5 Planerat underhåll

|                                            | 2019-05-01<br>-2020-04-30 | 2018-05-01<br>-2019-04-30 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Planerat underhåll gemensamma utrymmen     | 899 664                   | 2 062 716                 |
| Planerat underhåll                         | 49 667                    | 0                         |
| Planerat underhåll värme                   | 0                         | 3 100                     |
| Planerat underhåll ventilation             | 0                         | 18 148                    |
| Planerat underhåll markytor                | 649 713                   | 494 300                   |
| Planerat underhåll garage o p-plats        | 341 056                   | 170 439                   |
| Planerat underhåll tvättutrustning         | 76 200                    | 97 232                    |
| Planerat underhåll installationer          | 0                         | 953 478                   |
| Periodiskt underhåll Va/Sanitet            | 0                         | 262 701                   |
| Periodiskt underhåll el                    | 1 036 247                 | 109 199                   |
| Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem | 425 997                   | 276 036                   |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt    | 73 551                    | 0                         |
| Periodiskt underhåll lokaler               | 70 523                    | 0                         |
|                                            | <b>3 622 618</b>          | <b>4 447 349</b>          |

#### Not 6 Driftskostnader

|                                 | 2019-05-01<br>-2020-04-30 | 2018-05-01<br>-2019-04-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 5 393 321                 | 5 144 925                 |
| El                              | 4 660 825                 | 2 932 399                 |
| Uppvärmning                     | 5 550 525                 | 6 257 039                 |
| Vatten                          | 2 463 801                 | 2 119 364                 |
| Sophämtning                     | 1 218 887                 | 1 263 604                 |
| Övriga avgifter                 | 1 184 115                 | 561 480                   |
| Kabel-TV                        | 255 775                   | 255 052                   |
| Bredband                        | 410 783                   | 336 185                   |
| Öresjustering                   | 1                         | 0                         |
|                                 | <b>21 138 033</b>         | <b>18 870 048</b>         |

#### Not 7 Övriga kostnader

|                                 | 2019-05-01<br>-2020-04-30 | 2018-05-01<br>-2019-04-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden             | 447 594                   | 450 425                   |
| Revisionsarvoden                | 23 500                    | 35 225                    |
| Övriga externa kostnader        | 494 578                   | 1 027 347                 |
| Konsultarvoden                  | 812 033                   | 685 168                   |
| Medlemsavgift HSB Malmö         | 319 135                   | 318 720                   |
| Avgifter för juridiska åtgärder | 240 532                   | 37 006                    |
| Fastighetsjour                  | 100 262                   | 80 810                    |
| Energideklaration               | 0                         | 115 625                   |
|                                 | <b>2 437 634</b>          | <b>2 750 326</b>          |

67

## Not 8 Arvode och andra ersättningar

|                                                      | 2019-05-01<br>-2020-04-30 | 2018-05-01<br>-2019-04-30 |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                        |                           |                           |
| Män                                                  | 2                         | 2                         |
|                                                      | 2                         | 2                         |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                  |                           |                           |
| Styrelsearvode                                       | 150 610                   | 375 000                   |
| Revisionsarvode                                      | 64 400                    | 63 700                    |
| Arvode valberedning                                  | 64 400                    | 45 846                    |
| Löner                                                | 1 052 472                 | 690 582                   |
| Övriga kostnader anställda                           | 21 663                    | 17 107                    |
|                                                      | <b>1 353 545</b>          | <b>1 192 235</b>          |
| <b>Sociala kostnader</b>                             |                           |                           |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal         | 464 201                   | 378 238                   |
| Övriga kostnader                                     | 8 813                     | 103 225                   |
|                                                      | <b>473 014</b>            | <b>481 463</b>            |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b> | <b>1 826 559</b>          | <b>1 673 698</b>          |

## Not 9 Byggnader och mark

|                                                              | 2020-04-30          | 2019-04-30          |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader                        | 399 474 032         | 395 052 953         |
| Årets investeringar, IMD, Passagesystem, Infotavlor, Tvättst | 8 139 000           | 4 421 079           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>407 613 032</b>  | <b>399 474 032</b>  |
| Ingående avskrivningar byggnader                             | -105 067 392        | -98 414 070         |
| Årets avskrivningar                                          | -7 176 653          | -6 653 322          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-112 244 045</b> | <b>-105 067 392</b> |
| Ingående värde markanläggning                                | 1 144 438           | 0                   |
| Årets investeringar                                          | 0                   | 1 144 438           |
| <b>Utgående ack värde markanläggning</b>                     | <b>1 144 438</b>    | <b>1 144 438</b>    |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                          | -28 611             | 0                   |
| Årets avskrivningar                                          | -28 611             | -28 611             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning</b>    | <b>-57 222</b>      | <b>-28 611</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                              | <b>296 456 203</b>  | <b>295 522 467</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                                    | 484 200 000         | 379 800 000         |
| Taxeringsvärden mark                                         | 179 000 000         | 134 000 000         |
|                                                              | <b>663 200 000</b>  | <b>513 800 000</b>  |



## Not 10 Inventarier

|                                                 | 2020-04-30      | 2019-04-30      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 165 125         | 165 125         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>165 125</b>  | <b>165 125</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -158 880        | -152 630        |
| Årets avskrivningar                             | -6 245          | -6 250          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-165 125</b> | <b>-158 880</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>6 245</b>    |

## Not 11 Pågående nyanläggningar

|                                                 | 2020-04-30     | 2019-04-30     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 753 200        | 0              |
| Årets investeringar                             | 7 547 463      | 753 200        |
| Omklassificeringar                              | -8 139 000     | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>161 663</b> | <b>753 200</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>161 663</b> | <b>753 200</b> |

Pågående nyanläggningar avser områdesstaket vilket beräknas färdigställas 2023 och beräknas kosta 10 milj kr

## Not 12 Andelar

|                                                 | 2020-04-30     | 2019-04-30     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andel HSB Malmö                                 | 500            | 500            |
| Andel Fonus                                     | 200            | 200            |
| Egna Brf                                        | 110 000        | 110 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>110 700</b> | <b>110 700</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>110 700</b> | <b>110 700</b> |

## Not 13 Övriga fordringar

|                  | 2020-04-30     | 2019-04-30     |
|------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto      | 61 809         | 101 616        |
| Fordringar Apcoa | 516 825        | 0              |
| Öresjustering    | 1              | 0              |
|                  | <b>578 635</b> | <b>101 616</b> |

*37*

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                     | 2020-04-30       | 2019-04-30       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter                              | 5 835            | 5 919            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 079 813        | 1 699 176        |
|                                                     | <b>2 085 648</b> | <b>1 705 095</b> |

#### Not 15 Fond för yttre underhåll

|                 | 2020-04-30       | 2019-04-30       |
|-----------------|------------------|------------------|
| IB              | 4 914 651        | 0                |
| Avsättning      | 6 363 001        | 9 362 000        |
| Ianspråktagande | -3 622 618       | -4 447 349       |
|                 | <b>7 655 034</b> | <b>4 914 651</b> |

#### Not 16 Ställda säkerheter

|                                         | 2020-04-30         | 2019-04-30         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                  | 324 380 700        | 324 380 700        |
|                                         | <b>324 380 700</b> | <b>324 380 700</b> |

#### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långgivare       | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-04-30 | Lånebelopp<br>2019-04-30 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek     | 1,19           | 2023-03-30                | 52 000 000               | 52 200 000               |
| Stadshypotek     | 1,05           | 2022-03-30                | 35 386 999               | 35 386 999               |
| Stadshypotek     | 1,14           | 2023-06-01                | 2 083 472                | 2 105 576                |
| Stadshypotek     | 1,14           | 2023-06-01                | 4 001 228                | 4 742 013                |
| Stadshypotek     | 0,90           | 2020-09-30                | 32 375 000               | 32 725 000               |
| Stadshypotek     | 0,92           | 2020-10-19                | 18 139 500               | 18 489 500               |
| Stadshypotek     | 1,07           | 2022-03-01                | 8 515 739                | 8 515 739                |
| Stadshypotek     | 1,02           | 2021-03-01                | 8 515 739                | 8 515 739                |
| Stadshypotek     | 4,24           | 2020-09-30                | 60 000 000               | 60 000 000               |
| Stadshypotek     | 1,45           | 2024-03-30                | 55 000 000               | 55 000 000               |
| Stadshypotek     | 3,62           | 2021-01-30                | 10 202 500               | 10 312 500               |
| Stadshypotek     | 1,14           | 2023-06-01                | 4 692 229                | 4 043 680                |
| Swedbank hypotek |                |                           | 0                        | 8 413 263                |
| Stadshypotek     | 0,83           | 2020-12-28                | 8 249 102                |                          |
|                  |                |                           | <b>299 161 508</b>       | <b>300 450 009</b>       |

### Not 18 Långfristiga skulder

137 776 181 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 293 919 009 kr.

|                                                     | 2020-04-30         | 2019-04-30         |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                    |                    |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år              | 137 776 181        | 70 629 031         |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år            | 161 585 328        | 229 820 978        |
|                                                     | <b>299 361 509</b> | <b>300 450 009</b> |

### Not 19 Övriga skulder

|                                 | 2020-04-30     | 2019-04-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt           | 31 510         | 41 041         |
| Lagstadgade arbetsgivaravgifter | 23 996         | 44 449         |
| Utgående moms                   | 6 631          | 34 416         |
| Depositioner                    | 0              | 250 400        |
| Medlemmarnas inre fond          | 608 342        | 613 032        |
| Öresjustering                   | 0              | 1              |
|                                 | <b>670 479</b> | <b>983 339</b> |

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2020-04-30       | 2019-04-30       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 426 640          | 595 496          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 4 115 453        | 3 650 825        |
| Övriga upplupna kostnader       | 1 676 722        | 2 628 630        |
| Öresjustering                   | 0                | 4                |
|                                 | <b>6 218 815</b> | <b>6 874 955</b> |



Malmö 2/9-2020

Dragica Petrovic

Dragica Petrovic

Björn Kleboom

Redep Aris

Oscar Lion

Adnan Khan

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/9-2020

Agneta Lentonsson

Av föreningen vald revisor

Agneta Lentonsson

BoRevision

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Bakklund

Camilla Bakklund

Kristina Bergqvist

Av föreningen vald revisor

Kristina Bergqvist

# 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 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 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 fortlopande 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:

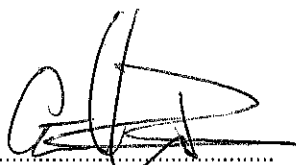
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16/9- 2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kristina Bergqvist  
Av föreningen vald revisor



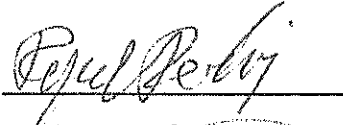
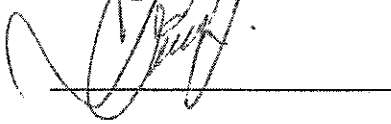
Agneta Lentonsson  
Av föreningen vald revisor

motion till Örs Stamman.

### Trädgård till förstavåningen på trevåningshus.

Hej vi som bor på nr ..... är de enda som bor på trevåningshusen som idag inte har någon trädgård till de som bor på första våningen. Efter att ha pratat med samtliga bostadrättshavare så har vi samma önskemål och det är att även vi får trädgård som resten av trevåningshusen på BRF Hilda. Samtliga lägenheter som bor på första våningen har i anslutning till balkongen en bit gräs som man kan göra om till trädgård.

Jag föreslår att styrelsen tar ett beslut som gör alla nöjda och mitt förslag är att man röstar JA till ett sådant beslut.

| Namn                        | Underskrift                                                                                | Lägenhetsnummer             |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <u>Sami Abouaoun</u>        | <u></u>   | <u>632</u>                  |
| <u>Riyad Benkopi</u>        | <u></u>  | <u>637</u>                  |
| <u>KIR KOLGJINI</u>         | <u></u> | <u>638</u>                  |
| <u>Sadet Dudi</u>           | <u></u> | <u>643</u>                  |
| <u>                    </u> | <u>                    </u>                                                                | <u>                    </u> |
| <u>                    </u> | <u>                    </u>                                                                | <u>                    </u> |
| <u>                    </u> | <u>                    </u>                                                                | <u>                    </u> |
| <u>                    </u> | <u>                    </u>                                                                | <u>                    </u> |
| <u>                    </u> | <u>                    </u>                                                                | <u>                    </u> |

## **Svar på motion om uteplatser von Lingens väg 90–96**

Styrelsen har full förståelse för att de boende på första våningen i Hildas hus 11 önskar uteplatser.

Tyvärr går tomtgränsen bara ett par meter ut från huset mot cykelvägen (Posses väg). Av erfarenhet vet vi att Malmö stad som äger marken från Hildas tomtgräns fram till cykelvägen inte är förhandlingsbara när det gäller att utöka Hildas tomt.

Hildas mark hyrs med tomträtt från Malmö stad. I tidigare försök att få utöka Hildas tomtmark med bara några kvadratmeter har föreningen fått avslag från Malmö stad.

Staden hänvisar till detaljplanen och medger inte ändringar i markanvändningen. Tomtgränsen och detaljplanen upprättades på 1960-talet då föreningen projekterades.

Mot den bakgrunden så skulle nyanlagda uteplatser vid von Lingens väg 90–96 bara sträcka sig ett par meter ut från huskroppen och inte bli den gröna oas som Hildas övriga uteplatser är.

Det gör att styrelsen för brf Hilda rekommenderar 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 ge 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.