ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

HSB BRF
LESSÖ
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lessö i Malmö
Org nr 746000-6070
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 2020-12-31
föreningens 66: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 1954 på fastigheten Tomtebo 13 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49 samt Kramersvägen 2 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 bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	**Antal**
1	19
2	51
3	30
4	22
5	1
Totalt:	**123**

Lokaler, bostadsrätt	4
Lokaler, hyresrätt	3
Garage	79
Parkeringsplatser	27

Total lägenhetsyta 7.247 kvm
Total lokalyta 1229 kvm.
Lägenheternas medelyta 59 kvm.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: omläggning av tak, omfogning av fasad med flertalet andra åtgärder, större kompletteringar av våra planteringar samt ommålningsarbeten. Byggnation av två stycken miljöhus, installation av postboxar samt byte av bredbandsleverantör och uppsägning av extern teknisk förvaltning. Föreningen antog under 2017 nya stadgar. Mellan 2017-2019 genomfördes ett fullständigt stambyte och badrumsrenoveringar samt flertalet andra åtgärder, arbetet avslutades i mars månad 2019.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 22:e juni 2020
Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Styrbjörn Nyström (t.o.m. 2020-06-22)
Vice ordförande	Charlotte Klow (fr.o.m. 2020-06-23)
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Styrbjörn Nyström
Ledamot	Charlotte Klow
Ledamot	Anna Ellesson t.o.m. 2020-08-31
Utsedd av HSB	Hans-Olof Holmqvist
Suppleant	Martin Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Adam Arvidsson, Barbro Holmström, Charlotte Klow samt suppleant Martin Karlsson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening
Adam Arvidsson, Styrbjörn, Barbro Holmström, Charlotte Klow och Anna Ellesson t.o.m. 2020-08-31.

Revisorer
Erik Paulsen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Nils Andersson och Carl-Magnus Paulsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige
Adam Arvidsson och Styrbjörn Nyström (perioden 2020-01-01 t.o.m. 2020-06-22) och Charlotte Klow (perioden 2020-06-23 t.o.m. 2020-12-31).

Vicevärd
Föreningen har ingen extern teknisk förvaltning. Styrelsen ansvarar själv för denna uppgift.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Styrelsen har under perioden 2015 2019 genomfört en stor mängd underhållsarbete för att säkra fastigheternas kvalité och funktion för framtiden. Efter avslutat stambyte 2019 beslutade styrelsen att vi medlemmar nu skall få vila från ytterligare renoveringsarbete.

Föreningen är nu för flera år fram i tiden inte i behov av något större periodiskt underhåll. Det som vi har framför oss är framförallt det årligen återkommande löpande underhållet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen (30år).

Under 2020 så har projektering gjorts för kommande underhåll/nyinstallation:
- byte av lås i samtliga av föreningens entré-, källar- och vindsdörrar
- trapphusmålning
- installation av kör- och gånggrind på Kramersvägen.

Styrelsen har under året beslutat att under 2021 genomföra:
- byte av lås i samtliga av föreningens entré-, källar- och vindsdörrar
- trapphusmålning.

Ekonomi
På stämma 2017 presenterades beslutsunderlag inför stambytet om ett behov av att höja avgifterna 4x8% vilket också har gjorts. Den sista av dessa höjningar gjordes per den 1/1-2020.

Med anledning av dessa höjningar så har föreningen nu återigen en ekonomi i balans och styrelsen anser återigen som innan att avgifterna i normalfallet ska höjas med 3% varje år för att undvika stora höjningar under enskilda år. Under 2021 kommer inga avgiftsökningar att ske.

Föreningens likviditet är god och de kommande underhållsarbetena kommer att genomföras utan någon ytterligare belåning.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 897 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr. En upplåning av 40 000 000 för genomförandet av projektet följer projektbudgeten och fanns med i underlaget inför medlemsbeslutet.

Kommentarer till Årets resultat
I januari månad gjordes den sista av de planerade 4st. höjningarna av avgifterna med 8%, de höjningar som är direkt relaterade till stambytet. I början av 2020 gjordes också slutbetalningen för stambytet.

Årets resultat är därför förväntat då styrelsen nu fått fullt genomslag av avgiftsökningarna men också att de årliga avskrivningarna för stambytet nu belastar föreningens framtida ekonomiska resultat.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Styrelsen har under året valt att stabilisera ekonomin genom att inte ta på oss några underhållskostnader förutom de löpande driftskostnaderna. Styrelsen har även valt att inte påbörja amorteringen. Detta innebär att vi för året uppvisar ett större överskott än budgeterat.

Under 2021 kommer styrelsen att påbörja amortering av våra lån med målsättningen 1,5% per år. Därtill så kommer vi att utföra det för både 2020 och 2021 planerade periodiska underhållet enligt redogörelse under ”Underhåll” ovan. Underhållet görs med eget kapital.

Väsentliga avtal som tecknats under året
Inga nya avtal har tecknats under året.

Medlemsinformation
Under året har 23 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 166 medlemmar (166 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	7 722	7 029	6 466	5 938	5 705
Rörelsens kostnader	-5 537	-6 401	-5 986	-5 954	-5 697
Finansiella poster, netto	-512	-452	-312	-132	-81
Årets resultat	1 673	177	168	-148	-73
Likvida medel & fin placeringar	6 595	4 034	7 430	35 549	2 639
Skulder till kreditinstitut	45 000	45 000	42 000	42 000	5 000
Fond för yttre underhåll	5 089	4 836	4 366	4 092	4 299
Balansomslutning	59 876	58 502	58 066	57 209	18 201
Fastigheternas taxeringsvärde	149 003	149 003	123 274	123 274	123 274
Soliditet %	23	20	20	20	65
Räntekostnad kr/kvm	59	52	47	28	10
Låneskuld kr/kvm	5 099	5 099	4 759	4 759	567
Avgift kr/kvm	897	815	755	686	649

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Underhålls fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	308 620	4 836 060	6 653 610	176 605	**11 974 895**
Avsättning år 2020 yttre fond		421 000	-421 000		**0**
Ianspråktagande av yttre fond		-168 067	168 067		**0**
Disposition av föregående års resultat:			176 605	-176 605	**0**
Årets resultat				1 672 544	**1 672 544**
Belopp vid årets utgång	**308 620**	**5 088 993**	**6 577 282**	**1 672 544**	**13 647 439**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 577 282
årets vinst	1 672 544
	8 249 826
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 249 826
	8 249 826

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 627 700	6 885 626
Övriga intäkter	3	93 801	143 172
		7 721 501	**7 028 798**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-423 942	-888 463
Planerat underhåll	5	-168 067	-37 528
Fastighetsavgift/skatt		-235 262	-229 401
Driftskostnader	6	-2 808 798	-3 007 596
Övriga kostnader	7	-385 297	-433 333
Personalkostnader	8	-282 244	-578 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 233 656	-1 226 455
		-5 537 266	**-6 401 041**
Rörelseresultat		**2 184 235**	**627 757**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 101	5 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 793	-457 098
		-511 692	**-451 153**
Årets resultat		**1 672 544**	**176 605**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	52 998 060	54 206 816
Inventarier	10	99 600	88 500
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	0
		53 097 660	**54 295 316**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	12	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**53 098 160**	**54 295 816**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		6 563 231	4 031 766
Övriga fordringar	13	13 547	13 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	169 563	159 247
		6 746 341	**4 204 275**
Kassa och bank		31 896	1 896
Summa omsättningstillgångar		**6 778 237**	**4 206 171**
SUMMA TILLGÅNGAR		**59 876 397**	**58 501 987**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	15	5 088 993	4 836 060
		5 397 613	**5 144 680**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		6 577 282	6 653 610
Årets resultat		1 672 544	176 605
		8 249 826	**6 830 215**
Summa eget kapital		**13 647 439**	**11 974 895**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	25 000 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		**25 000 000**	**27 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	20 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		284 202	218 198
Aktuella skatteskulder		18 996	13 130
Övriga skulder		7 470	6 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	918 290	1 289 513
Summa kortfristiga skulder		**21 228 958**	**19 527 092**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**59 876 397**	**58 501 987**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 672 544	176 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 233 656	1 226 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 906 200**	**1 403 060**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 601	-4 707
Förändring av kortfristiga skulder		-298 134	-2 740 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 597 465**	**-1 341 968**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 000	-5 054 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-36 000**	**-5 054 831**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		0	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**3 000 000**
Årets kassaflöde		**2 561 465**	**-3 396 799**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 033 662	7 430 461
Likvida medel vid årets slut		**6 595 127**	**4 033 662**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK

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

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

Anläggningstillgångar
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,95 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

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

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	6 500 508	5 907 648
Årsavgifter lokaler	595 075	543 696
Hyresintäkter	532 117	434 282
	7 627 700	**6 885 626**

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	54 013	18 619
Ersättning försäkringsskador	39 788	124 553
	93 801	**143 172**

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	90 635	136 695
Material i löpande underhåll	17 314	23 148
Löpande underhåll av bostäder	3 125	0
Löpande underhåll tvättutrustning	29 533	57 971
Löpande underhåll av installationer	54 414	87 017
Löpande underhåll Va/sanitet	58 790	21 707
Löpande underhåll värme	3 957	18 908
Löpande underhåll ventilation	15 132	159 789
Löpande underhåll el	21 501	13 738
Löpande underhåll av hissar	31 714	89 601
Löpande underhåll av markytor	26 393	25 701
Löpande underhåll av garage och p-platser	12 726	27 514
Försäkringsskador	54 186	226 674
Löpande underhåll av lokaler	4 522	0
	423 942	**888 463**

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tvättutrustning	105 404	37 528
Periodiskt underhåll markytor	62 663	0
	168 067	**37 528**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	760 740	895 431
El	254 812	289 939
Uppvärmning	1 010 928	1 058 652
Vatten	286 523	295 641
Sophämtning	148 722	117 997
Övriga avgifter	334 706	337 567
Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2029-01-01.	12 368	12 368
Öresutjämning		1
	2 808 799	**3 007 596**

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	190 623	186 189
Revisionsarvoden	13 122	14 010
Övriga kostnader	181 552	233 134
	385 297	**433 333**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	198 295	190 948
Revisorsarvode	10 170	9 692
Löner och andra ersättningar	6 300	240 346
	214 765	**440 986**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	67 479	137 279
	67 479	**137 279**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**282 244**	**578 265**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Not 9 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 722 327	22 061 339
Utrangering stammar	0	-1 420 012
Omklassificering från pågående byggnation, stammar	0	41 081 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**61 722 327**	**61 722 327**
Ingående avskrivningar	-7 515 511	-7 726 768
Utrangeringar ack. avskrivningar, stammar	0	1 420 012
Årets avskrivningar	-1 208 756	-1 208 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 724 267**	**-7 515 511**
Bokfört värde byggnader	**52 998 060**	**54 206 816**
Taxeringsvärden byggnader	75 789 000	75 789 000
Taxeringsvärden mark	73 214 000	73 214 000
	149 003 000	**149 003 000**
Bokfört värde byggnader	52 998 060	54 206 816
	52 998 060	**54 206 816**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 058	203 058
Inköp	36 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**239 058**	**203 058**
Ingående avskrivningar	-114 558	-96 858
Årets avskrivningar	-24 900	-17 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-139 458**	**-114 558**
Utgående redovisat värde	**99 600**	**88 500**

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	36 026 169
Årets investeringar	0	5 054 831
Omklassificeringar till byggnad, stammar	0	-41 081 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	**500**

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 547	13 262
	13 547	**13 262**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 563	159 247
	169 563	**159 247**

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	4 836 060	4 365 588
Avsättning	421 000	508 000
Ianspråktagande	-168 067	-37 528
	5 088 993	**4 836 060**

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 241 000	45 241 000
	45 241 000	**45 241 000**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

20 000 000 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 armorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 000 000	18 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	25 000 000	27 000 000
	45 000 000	**45 000 000**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,72	2021-03-25	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	0,80	2021-03-23	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	0,50	2022-01-28	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,30	2023-06-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	1,01	2021-06-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,25	2022-06-30	15 000 000	15 000 000
			45 000 000	**45 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 000 000 kr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	7 439	7 396
Förutbetalda hyror och avgifter	640 798	598 661
Övriga upplupna kostnader	270 054	683 456
	918 291	**1 289 513**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

HSB Brf Lessö i Malmö
Org.nr 746000-6070

Malmö den

Adam Arvidsson

Barbro Holmström

Hans-Olof Holmqvist

Charlotte Klow

Styrbjörn Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Paulsen
av föreningen utsedd revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d5996bdeeb38b61e2c45a52f1e9883290615f40722cb031ecd903d7534e4f7e6bb39fc6a2e5bf766a5ffc3e769fc8bfa9cf73026da5b3cc9d3f743bc52110f58

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö, org.nr. 746000-6070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e9617472142bf62d651245d26b29e7735a0db17595464fb9559f0db45eaf8128882060b091884b1a4192de46b72025c0005dbda55b2d2875f8c23f08e39e81ff

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

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

Grund för uttalanden

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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Paulsen
Av föreningen vald revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e9617472142bf62d651245d26b29e7735a0db17595464fb9559f0db45eaf8128882060b091884b1a4192de46b72025c0005dbda55b2d2875f8c23f08e39e81ff

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.

Förutbetald 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 förutbetald 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. Förutbetald 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

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.