



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
VIDAR
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5080

HSB Brf Vidar i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vidar i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdag den 18 februari 2020 kl 19.00

Lokal: Dansens hus, Folkdansens vänners lokal på Sallerupsvägen 26

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 stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Vi planerar att bjuda på enklare förtäring under stämman. Vänligen meddela oss senast den 10 februari via e-post till styrelsen@brfvidar.se eller via en lapp i postfacket antal deltagare och eventuella kostpreferenser. Det kommer endast att finnas förtäring för dem som förbeställt. Välkomna!





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5080

HSB Brf Vidar i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vidar i Malmö

Org nr 746000-5080

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2018-09-01 – 2019-08-31

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 1940 på fastigheten Midgård 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Idaborgsgatan 57 A-F samt Sallerupsvägen 30 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och 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	Yta m ²
1	91	3000
2	70	3126
3	4	262
4	1	121
Totalt:	166	6508
Lokaler, bostadsrätt	3	108
Lokaler, hyresrätt	-	
Garage	-	
Parkeringsplatser	-	
Total lägenhetsyta 6481 kvm		
Total lokalyta 118 kvm.		
Lägenheternas medelyta 41 kvm.		





HSB Brf Vidar i Malmö

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

- 1990 Byte av samtliga fönster
- 1993 Byte av stammar för kall- och varmvatten samt varmvattencirkulation
- 1994 Byte el-system
- 2000 Omläggning av tak, renovering av balkonger, omputsning och målning av fasader, reparation av ventilationskanaler i kök och badrum (rostfria insatsrör har monterats i samtliga ventilationskanaler till kök och badrum).
- 2001 Upprustning av trädgård och markytor, installation av fastighetsnät HSB Bolina (fibernät för bredband, tv, telefoni).
- 2003 Byte avloppsstammar, byte av ledningar för kall- och varmvatten inklusive varmvattencirkulation samt byte av ventiler, totalrenovering av badrum i samtliga lägenheter
- 2006 Byte av radiatorventiler och termostater, installation av system för individuell mätning och debitering för värme- och varmvattenförbrukning.
- 2007 Ombyggnad av sophantering från sopnedkast till miljöstation.
- 2010 Ombyggnad av cykelgarage
- 2011 Renovering av samtliga tvättstugor inklusive nya maskiner, automatisk tvättmedelsdosering och elektroniskt bokningssystem.
- 2015 Spolning av samtliga stammar i fastigheten och byte av stigarledningar för elnätet.
- 2016 Byte av mätare för individuell värme- och varmvattenförbrukning, byte av takbeläggning på takterrasserna, byte av plåt på skorstenarna, byte av trapphusarmatur och lagning av sprickor i fasaden.
- 2017 Installation av nytt passérsystem med porttelefon, byte till säkerhetsdörrar med nytt dörrfoder till samtliga lägenheter samt postboxar.
- 2018 Byte av samtliga hissar, målning av alla trapphus, nya radiatorer och anslagstavlor i trapphusen, nya entrédörrar samt ny utemiljö med en grillplats, fler cykelställ och bänkar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2019. 21 personer närvarade varav 18 var röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma hölls den 4 september 2018 om gemensamt el- och bredbandsavtal samt för fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Anders Söderberg
Sekreterare Hanna Remle
Ledamot (studieorganisatör) Jonas Lönnberg
Suppleant Elin Lorentzson

Vice ordförande Erik Nilsgart
Ledamot utsedd av HSB Lisa Renntun
Ledamot (webbansvarig) Linda Persson
Suppleant Elsy Abou Akl





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5080

HSB Brf Vidar i Malmö

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Söderberg, Linda Persson och Jonas Lönnberg samt suppleanterna Elin Lorentzson och Elsy Abou Akl.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden inklusive budgetmöte.

Firmatecknare två i förening

Anders Söderberg, Erik Nilsgart, Linda Persson och Jonas Lönnberg.

Revisorer

Eva Nilsson-Ekelin och Inger Ameur samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Jörgen Nilsson och Eva Kratzer

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jonas Lönnberg (ledamot) och Elsy Abou Akl (ersättare)

Fastighetsförvaltare (tidigare vicevärd)

Fredrik Olsson, HSB Malmö (september 2018 – december 2018)

Linus Cavander, Riksbyggen (januari 2019 – februari 2019)

Niklas Möller, Riksbyggen (mars 2019 – augusti 2019)

Linus Cavander, Riksbyggen (september 2019 – oktober 2019)

Cristoffer Fivén, Riksbyggen (november 2019 – december 2019)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-13.

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

- 2020 Undercentral (pumpar för värme och varmvattencirkulation i fastigheten)
Avlopp i bottenplattan (grunden)
Avrinningen från takterrasserna
- 2021 Tätskikt och genomtagningar i takpapp
Skorstens- och balkongplåtar
- 2022 Fasader och balkonger

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 835 kr/m² bostadslägenhetsyta.



**HSB Brf Vidar i Malmö**

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett behov av avgiftshöjningar med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-10-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 927 300 kr. Under året har föreningen amorterat 800 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Extrastämma

Extra föreningsstämma hölls den 4 september 2018 om gemensamt el- och bredbandsavtal samt för fyllnadsval till styrelsen, där 17 röstberättigade medlemmar var representerade.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning har skett under verksamhetsåret.

Väsentliga avtal

Under verksamhetsåret avslutades upphandling av ny fastighetsförvaltning, teknisk förvaltning (drift), städ och markskötsel. Avtalet med HSB gick ut 31 december 2018. De nya avtalen tecknades under oktober och november 2018 och trädde i kraft 1 januari 2019.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen har identifierat vissa risker kring uppvärmningen av fastigheten (undercentralen) och avloppet i bottenplattan (grunden) och aktualiserat dessa i underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 215 medlemmar (213 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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 177	0	1 030 927	4 586 975	-1 452 039
Resultatdisp. under året				-1 452 039	1 452 039
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond			-489 372	489 372	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			438 000	-438 000	
Årets resultat					-66 584
Belopp vid årets slut	137 177	0	979 555	3 186 308	-66 584



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5080

HSB Brf Vidar i Malmö

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	5 817	5 562	5 454	5 200	5 118
Rörelsens kostnader	-5 594	-6 720	-5 829	-5 236	-4 257
Finansiella poster, netto	-289	-294	-232	-259	-410
Årets resultat	-67	-1 452	-607	-295	450
Likvida medel & fin. placeringar	2 830	3 388	5 027	5 165	5 323
Skulder till kreditinstitut	24 927	25 727	16 501	14 901	15 301
Fond för yttre underhåll	980	1 031	1 787	2 810	3 713
Balansomslutning	30 205	31 807	24 748	22 181	22 968
Fastighetens taxeringsvärde	79 897	56 546	56 546	56 546	49 368
Soliditet %	14%	14%	23%	29%	29%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	44	47	36	42	67
Låneskuld kr/kvm	3777	3899	2501	2258	2319
Avgift kr/kvm	835	810	788	769	769

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	3 186 308
Årets resultat	-66 584
Summa till stämmans förfogande	3 119 724

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	3 119 724





HSB Brf Vidar i Malmö

Styrelsens slutord

Under det gångna verksamhetsåret har inga större bygg- och renoveringsprojekt genomförts. Styrelsen har istället fokuserat på att installera föreningens tre nya entreprenörer; Riksbyggen för teknisk förvaltning (fastighetsskötsel), Sydsvenska städ och Svensk Markservice (utemiljön). Det har varit vissa inkörningsproblem som har medfört lite längre handläggningstider. Vi arbetar för att detta ska bli bättre under 2020.

I september 2018 slutbesiktigades ombyggnationen av utemiljön. Styrelsen har vid två tillfällen försökt arrangera en invigning av utemiljön, men den har fått ställas in på grund av dåligt väder och för få deltagare. Vi hoppas dock att bänkar, grillplats, cykelparkeringar och växter är till nytta och glädje för medlemmarna.

Föreningen dras fortfarande med stora kostnader för att medlemmar ställer grovsopor i vinds- och källarkorridorer samt i miljöhuset trots att en container för möbler med mera tas in fyra till fem gånger om året.

Styrelsen godkände i januari 2019 medlemskap för föreningen SLM Malmö (juridisk person) med anledning av deras förvärv av bostadsrättslokalen på Sallerupsvägen. Styrelsen vill passa på att hälsa dem och alla andra nya medlemmar välkomna till föreningen.

Slutligen vill styrelsen tacka för det gångna verksamhetsåret och se fram emot ett nytt.



**HSB Brf Vidar i Malmö**

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	5 674 740	5 470 459
Övriga intäkter	Not 2	142 196	91 852
Summa Nettoomsättning		5 816 936	5 562 311
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 608 350	-2 486 487
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-262 060	-322 361
Löpande underhåll	Not 5	-262 213	-435 589
Periodiskt underhåll	Not 6	-489 372	-1 274 415
Övriga externa kostnader	Not 7	-636 936	-852 371
Fastighetsskatt/avgift		-237 552	-174 860
Avskrivningar	Not 8	-1 097 991	-1 097 991
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-76 154
Summa fastighetskostnader		-5 594 474	-6 720 229
Rörelseresultat		222 462	-1 157 918
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 905	18 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 952	-312 811
Summa finansiella poster		-289 046	-294 120
Årets resultat		-66 584	-1 452 039
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-66 584	-1 452 039
Avsättning underhållsfond		-438 000	-518 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		489 372	1 274 415
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		51 372	756 415
Underskott		-15 212	-695 624



**HSB Brf Vidar i Malmö****Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 10	27 214 878	28 312 869
	<u>27 214 878</u>	<u>28 312 869</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>27 215 578</u>	<u>28 313 569</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	4 582	1 133
	2 829 918	3 388 457
Not 12	9 479	0
Not 13	145 309	103 417
	<u>2 989 288</u>	<u>3 493 007</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>2 989 288</u>	<u>3 493 007</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>30 204 866</u>	<u>31 806 576</u>
-------------------	-------------------





HSB Brf Vidar i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	137 177	137 177
Fond för yttre underhåll	979 555	1 030 927
	1 116 732	1 168 104
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 186 308	4 586 975
Årets resultat	-66 584	-1 452 039
	3 119 724	3 134 936
Summa eget kapital	4 236 456	4 303 040
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	17 283 893	24 927 300
	17 283 893	24 927 300
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	7 643 407	800 000
Aktuell skatteskuld	174 843	213 710
Fond för inre underhåll	69 383	6 691
Övriga skulder	45 964	48 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	106 436	64 798
	Not 17	
	644 484	1 442 923
	8 684 517	2 576 236
Summa skulder	25 968 410	27 503 536
Summa eget kapital och skulder	30 204 866	31 806 576



**HSB Brf Vidar i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-66 584	-1 452 039
Avskrivningar	1 097 991	1 097 991
	0	76 154
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 031 407	-277 894
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 820	22 241
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-735 126	-715 116
Kassaflöde från löpande verksamhet	241 461	-970 769
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-9 894 065
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-9 894 065
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	9 226 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	9 226 000
Årets kassaflöde	-558 539	-1 638 834
Likvida medel vid årets början	3 388 457	5 027 290
Likvida medel vid årets slut	2 829 918	3 388 457





HSB Brf Vidar i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 år. Avskrivningar 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 2,79 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 475 347 kr (föregående år 1 475 347 kr).





HSB Brf Vidar i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	5 410 411	5 252 677
Årsavgifter lokaler	239 525	188 186
Hyresintäkter	24 804	29 596
Bruttoomsättning	5 674 740	5 470 459
Not 2 Övriga intäkter		
Ersättning försäkringsskador	48 720	0
Årsavgift värme	15 039	11 955
Övriga intäkter	78 437	79 897
Summa	142 196	91 852
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	907 930	710 422
El	204 054	169 974
Uppvärmning	730 194	784 450
Vatten	303 721	306 011
Sophämtning	184 233	184 855
Övriga avgifter	278 218	330 775
Summa	2 608 350	2 486 487
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode *	148 893	156 250
Revisorsarvode	32 200	32 950
Löner och andra ersättningar	21 326	58 259
Summa	202 419	247 459
* Mindre utfall i år på grund av periodiseringar i fjol.		
Sociala kostnader	59 641	74 277
Övriga gemensamma kostnader	0	625
Summa	59 641	74 902
Totalt	262 060	322 361
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	66 779	71 697
Material i löpande underhåll	24 135	28 482
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 358	28 976
Löpande underhåll tvättutrustning	31 877	66 557
Löpande underhåll av installationer	21 880	73 919
Löpande underhåll Va/sanitet	58 220	56 997
Löpande underhåll värme	1 342	56 146
Löpande underhåll ventilation	2 140	0
Löpande underhåll el	0	36 095
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	1 691
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	10 360
Löpande underhåll markytor	0	4 669
Försäkringsskador	52 482	0
Summa	262 213	435 589
Not 6 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	414 031	1 119 715
Periodiskt underhåll tvättutrustning	75 341	34 669
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	120 031
Summa	489 372	1 274 415
Not 7 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	229 908	179 739
Revisionsarvoden	13 176	14 150

**HSB Brf Vidar i Malmö**

Noter		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Övriga externa kostnader	393 852	658 482
	Summa	636 936	852 371
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 097 991	1 174 145
	Summa	1 097 991	1 174 145
Not 9	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering hissar	0	76 154
		0	76 154





HSB Brf Vidar i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 296 373	27 086 097
Utragering hissar	0	-404 724
Omklassificering	0	12 615 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 296 373	39 296 373
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-11 137 122	-10 367 701
Utrangering. Ack. Avskrivningar hissar	0	328 570
Årets avskrivningar	-1 097 991	-1 097 991
Utgående avskrivningar	-12 235 113	-11 137 122
Bokfört värde Byggnader	27 061 260	28 159 251
Ingående anskaffningsvärde mark	153 618	153 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 618	153 618
Bokfört värde Mark	153 618	153 618
Bokfört värde Byggnader och Mark	27 214 878	28 312 869
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	47 000 000	38 000 000
Byggnad - lokaler	656 000	562 000
	47 656 000	38 562 000
Mark - bostäder	32 000 000	17 800 000
Mark - lokaler	241 000	184 000
	32 241 000	17 984 000
Taxeringsvärde totalt	79 897 000	56 546 000
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel FonuS	200	200
	700	700



HSB Brf Vidar i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 479	0
	9 479	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	2 467	3 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 842	99 787
	145 309	103 417

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 177	0	1 030 927	4 586 975	-1 452 039
Resultatdisponering under året				-1 452 039	1 452 039
Anspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-489 372	489 372	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			438 000	-438 000	
Årets resultat					-66 584
Belopp vid årets slut	137 177	0	979 555	3 186 308	-66 584

Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788772439	1,40%	2022-05-11	1 856 000	64 000	64 000
Nordea Hypotek	39788786790	1,30%	2021-08-11	4 664 000	168 000	168 000
Nordea Hypotek	39788786812	0,95%	2020-10-14	4 706 000	168 000	168 000
Nordea Hypotek	39788876021	1,00%	2020-11-18	4 880 000	100 000	100 000
SEB Bolån	32068758	0,85%	2020-04-28	1 698 407	1 698 407	0
Stadshypotek	158697	1,41%	2022-07-30	1 877 893	200 000	200 000
Stadshypotek	281354	0,59%	2019-10-01	2 275 000	2 275 000	100 000
Swedbank	2852065982	0,95%	2019-10-25	2 970 000	2 970 000	0
				24 927 300	7 643 407	800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **20 927 300**
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,05%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	27 211 000	27 211 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Vidar i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	22 668	31 650
Arbetsgivaravgifter	23 741	33 148
Depositioner	60 027	0
	106 436	64 798
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 087	28 749
Övriga upplupna kostnader	172 845	932 094
Förutbetalda hyror och avgifter	459 552	482 080
	644 484	1 442 923

Malmö ____/____ - 2020

Anders Söderberg

Erik Nilsgart

Linda Persson

Hanna Remle

Lisa Renntun

Jonas Lönnberg

Vår revisionsberättelse har 20 01 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Inger Ameer
Av föreningen vald revisorDragan Mitic
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorEva Nilsson-Ekelin
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidar i Malmö, org.nr. 746000-5080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidar i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 Augusti 2019 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Vidar i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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

Digitalt signerad av

Dragan Mitic

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Aneur

Av föreningen vald revisor

Eva Nilsson-Ekelin

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoförårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.