



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
ALMEDAL
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almedal i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 9 februari 2023 kl. 19.00

Lokal: Scandic Segevång

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Almedal i Malmö
Org.nr 746000-5395

Styrelsen för HSB Brf Almedal i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Förvaltningsberättelse

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 1961 på fastigheten Ögonfransen 2 samt Ögonlocket 1213 som föreningen innehar med tomträtt. Adresserna är:
Kronetorpsgatan 60A-B, 62 A-C, 64 A-L, 66 A-C, 68 A-B samt Segevångsgatan 13 A - 21 B

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	50
2	185
3	102
4	60
Totalt:	397
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	5
Garage	75
Parkeringsplatser	150
Total lägenhetsyta	24 375 kvm
Total lokalyta	216 kvm
Lägenheternas medelyta	61,4 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-17. Närvarande var 26 röstberättigade medlemmar.

HSB Brf Almedal i Malmö
Org.nr 746000-5395

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen konstituerade sig, 2022-02-24 enligt följande:

Roller:		Valda t o m årsstämman
Ordförande:	Caroline Persson	2024
Vice ordförande:	Thomas Karlsson	2023
Sekreterare:	Kristin Svensson	2024
Ledamot:	Mirza Ugljanin	2024
Studieorganisatör:	Thore Andersson	2023
Ledamot:	Peter Freed	2023
Ledamot:	Johan Nordström	2024
Utsedd av HSB:	Claes Mortin	

Revisorer

Johnny Nilsson	Av föreningen vald revisor	2024
BoRevision	Utsedd av HSB Riksförbund	

Valberedning

Thomas Thörn	Sammanställande
Johan Björnsson	

Firmatecknare två i förening

Mirza Ugljanin, Caroline Persson, Thomas Karlsson och Kristin Svensson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Caroline Persson och Thomas Karlsson som ordinarie ledamöter samt Johan Nordström som suppleant.

Förvaltare

Kenneth Kalläne har varit anställd som förvaltare under hela verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten och 1 budgetmöte samt 12 arbetsmöten.

Styrelsen har också under året deltagit i 23 byggmöten för entreprenaderna tappvatten, räddningsvägar och cykelförråd. På dessa byggmöten har minst 2 ledamöter deltagit.

Första torsdagen i varje månad, undantaget juli, har styrelsen haft öppet hus för medlemmar.

Styrelsen har med 2 ledamöter deltagit på 8 styrelsemöten i Ögonlocket.

För att förbättra styrelsearbetet sker det fortlöpande utbildningar på olika nivåer i styrelsen. Under räkenskapsåret har styrelsemedlemmarna deltagit i 6 st digitala HSB-utbildningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Nya räddningsvägar (enligt föreläggande från Brandskyddsmyndighet) samt nya cykelförråd färdigställdes under 2021.

Renovering av hissarna i höghusen har gjorts tillsammans med Brf Segevång, Brf Västkusten och Brf Kronotorp.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes den 24/4.

Styrelsen hade sin årliga översyn av underhållsplanen 19 maj där följande stora kommande underhåll/projekt justerats tidsmässigt med ungefärlig projektstart enligt nedan:

Tappvatten	2022/2023
Relining av avlopp	2023/2024
Utbyte av elledningar	2024/2025
Målning trapphus	2025/2026

Eftersom ovanstående projekt är stora och styrelsen har för avsikt att separera projekten finns det risk för förseningar men ordningen bör vara som ovan utifrån nuvarande status. Projekten överlappas till viss del eftersom projektering startar innan utförandet.

Projekten kommer att finansieras med eget kapital och nya lån. Styrelsens mening är att amortering snarast ska påbörjas när så medges utifrån kostnader och likviditetskrav. Amorteringstakten är planerad till att vara i takt med den tekniska livslängden.

Ögonlockets Fastighetsförvaltning Ekonomisk Förening

Brf Almedal har varit representerad i den gemensamma styrelsen för Ögonlocket genom:

Ordförande	Peter Freed
Ledamot	Caroline Persson
Suppleant	Thomas Karlsson

Ögonlockets styrelse har tillsammans med förvaltningen under året deltagit i arbetet med att utveckla service och justera rutiner hos förvaltningen. Styrelsen i Almedal vill tacka förvaltningen för ett väl utfört arbete under året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 730 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna de kommande åren ska höjas så att avskrivningstakten motsvaras av amortering för respektive underhåll och att likviditetskrav respekteras.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 275 000 kr.

Nya lån på 33 000 000 kr har tagits under året för att finansiera kommande investeringar. Under året har föreningen amorterat 900 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 58 år.

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

Medlemsinformation

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 460 medlemmar (457 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.

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för förtroendet och för det stöd vi fått. Vi hoppas att även kommande räkenskapsår kommer att präglas av god stämning och samförstånd.

Ni når oss i styrelselokalen i 62 första torsdagen i månaden eller genom att lägga ett meddelande i brevlådan.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	20 470	19 909	18 291	16 871	16 616
Rörelsens kostnader	-16 866	-18 010	-15 016	-13 777	-14 005
Finansiella poster, netto	-180	-219	-229	-244	-288
Årets resultat	3 424	1 680	3 003	2 850	2 323
Likvida medel & fin placeringar	35 537	4 269	10 857	9 465	9 442
Skulder till kreditinstitut	52 275	20 175	21 075	21 975	25 875
Fond för yttre underhåll	8 370	7 806	7 992	7 300	6 666
Balansomslutning	100 963	63 983	63 973	60 738	61 931
Fastigheters taxeringsvärde	262 059	259 293	259 293	259 293	193 688
Soliditet (%)	41	61	61	60	54
Räntekostnad kr/kvm	8	10	11	11	12
Låneskuld kr/kvm	2 151	830	857	894	1 052
Avgift kr/kvm	730	694	669	637	615

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 313 545	8 240 555	7 805 741	21 858 320	1 679 724	40 897 885
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond			-308 331	308 331		0
Avsättning 2021/22 till yttre fond			873 000	-873 000		0
Disposition av föregående års resultat:				1 679 724	-1 679 724	0
Årets resultat					3 423 743	3 423 743
Belopp vid årets utgång	1 313 545	8 240 555	8 370 410	22 973 375	3 423 743	44 321 628

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 973 374
årets vinst	3 423 743
	26 397 117
disponeras så att i ny räkning överföres	26 397 117
	26 397 117

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

HSB Brf Almedal i Malmö
Org.nr 746000-5395

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	18 713 905	17 736 486
Övriga intäkter	3	1 756 427	2 172 150
		20 470 332	19 908 636
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 049 719	-2 127 933
Planerat underhåll	5	-308 331	-1 159 271
Fastighetsavgift/skatt		-623 633	-602 153
Driftskostnader	6	-11 159 493	-11 097 208
Övriga kostnader	7	-1 062 143	-907 116
Personalkostnader	8	-582 622	-564 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 648 995	-1 552 275
Utrangeringar av materiella anläggningstillgångar		-431 652	0
		-16 866 588	-18 010 270
Rörelseresultat		3 603 744	1 898 366
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 593	18 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 594	-237 351
		-180 001	-218 643
Årets resultat		3 423 743	1 679 724

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	59 413 930	57 663 941
Inventarier	10	55 791	60 863
Pågående nyanläggningar	11	4 233 699	160 500
		63 703 420	57 885 304
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	4 400	4 400
Andra långfristiga fordringar	13	686 850	686 850
		691 250	691 250
Summa anläggningstillgångar		64 394 670	58 576 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 226	4 010
Avräkningskonto HSB Malmö		35 534 756	2 267 015
Övriga fordringar	14	44 595	258 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	976 525	875 269
		36 566 102	3 404 597
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	0	2 000 000
		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		1 833	2 150
Summa omsättningstillgångar		36 567 935	5 406 747
SUMMA TILLGÅNGAR		100 962 605	63 983 301

HSB Brf Almedal i Malmö
Org.nr 746000-5395

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 313 545	1 313 545
Uppåtelseavgifter		8 240 555	8 240 555
Fond för yttre underhåll	17	8 370 411	7 805 742
		17 924 511	17 359 842
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		22 973 374	21 858 318
Årets resultat		3 423 743	1 679 724
		26 397 117	23 538 042
Summa eget kapital		44 321 628	40 897 884
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	45 055 000	15 175 000
Summa långfristiga skulder		45 055 000	15 175 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	7 220 000	5 000 000
Leverantörsskulder		1 794 142	244 365
Aktuella skatteskulder		49 290	27 810
Övriga skulder	21	85 454	81 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 437 091	2 557 135
Summa kortfristiga skulder		11 585 977	7 910 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 962 605	63 983 301

Kassaflödesanalys	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 423 743	1 679 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 080 647	1 552 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 504 390	3 231 999
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		106 236	-189 028
Förändring av kortfristiga skulder		1 455 561	-772 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 066 187	2 270 433
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 898 763	-7 958 608
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 898 763	-7 958 408
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		33 000 000	0
Amortering av lån		-900 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		32 100 000	-900 000
Årets kassaflöde		31 267 424	-6 587 975
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 269 165	10 857 140
Likvida medel vid årets slut		35 536 589	4 269 165

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 föreningen 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 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 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,83 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	17 732 736	16 856 972
Årsavgifter lokaler	62 168	59 194
Hysesintäkter garage och p-platser	742 209	665 096
Hysesintäkter lokaler	176 792	155 224
	18 713 905	17 736 486

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Intäkter el	1 033 553	1 204 056
Intäkter bredband	308 880	308 620
Överlåtelse och pantförskrivning	73 236	86 174
Ersättning försäkringsskador	253 014	84 093
Övriga intäkter	87 744	489 207
	1 756 427	2 172 150

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Material löpande underhåll	21 680	0
Reparationer, bostäder	60 313	149 340
Reparation, lokaler	1 673	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	44 291	148 041
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	91 022	176 088
Reparationer av installationer	2 046	33 484
Reparationer, VA/sanitet	140 810	445 456
Reparationer, Värme	103 579	150 673
Reparationer, Ventilation	16 419	38 074
Reparationer el/tele	103 674	188 077
Reparationer hissar	17 750	47 484
Reparationer av byggnader utvändigt	0	86 140
Reparationer, TV/antennutrustning	109 902	94 393
Reparation av markytor	59 625	73 610
Reparation av p-platser	0	15 767
Reparation av garage	13 020	0
Försäkringsskador	176 910	410 596
Reparation, övrigt	87 005	70 710
	1 049 719	2 127 933

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	182 024
Periodiskt underhåll markytor	0	323 876
Planerat UH av installationer	0	236 625
Planerat UH VA/sanitet	253 768	71 371
Planerat UH Ventilation	12 125	345 375
Planerat UH TV/antennutrustning	42 438	0
	308 331	1 159 271

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-01-01

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 141 818	3 477 156
El	1 534 636	1 312 249
Uppvärmning	2 574 035	2 532 727
Vatten	1 102 992	1 112 751
Sophämtning och källsortering	608 659	562 075
Tomträttsavgälder och arrenden	1 233 282	1 233 200
Övrigt	964 070	867 050
	11 159 492	11 097 208

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	333 138	334 750
Revisionsarvoden	24 463	23 948
Överlåtelse och pantförskrivning	72 233	92 492
Avgifter för juridiska åtgärder	390 431	184 979
Övriga externa kostnader	241 877	270 947
	1 062 142	907 116

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	355 000	341 000
Revisionsarvode	15 000	12 000
Löner och andra ersättningar	75 200	78 000
	445 200	431 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	137 422	133 314
	137 422	133 314
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	582 622	564 314

Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

Not 9 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	86 953 717	77 298 253
Investering hissar	3 578 689	0
Utrangering hissar	-742 330	0
Investering cykelskjul och räddningsvägar	246 875	6 303 476
Investering garagerenovering	0	2 926 988
Investering tappvattenstammar	0	425 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 036 951	86 953 717
Ingående avskrivningar	-29 289 776	-27 742 573
Utrangering hissar	310 678	0
Årets avskrivningar	-1 643 923	-1 547 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 623 021	-29 289 776
Utgående redovisat värde	59 413 930	57 663 941
Taxeringsvärden byggnader	194 712 000	185 866 000
Taxeringsvärden mark	67 347 000	73 427 000
	262 059 000	259 293 000

Not 10 Inventarier

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	76 079	76 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 079	76 079
Ingående avskrivningar	-15 216	-10 144
Årets avskrivningar	-5 072	-5 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 288	-15 216
Utgående redovisat värde	55 791	60 863

Not 11 Pågående nyanläggningar

Årets byggnation avser relining/stammar. Arbetet beräknas bli klart under 2024.
Hissarna blev klara under räkenskapsåret.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	160 500	1 857 356
Inköp under året	7 898 763	7 958 608
Överfört till Byggnader / Inventarier	-3 825 564	-9 655 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 233 699	160 500
Utgående redovisat värde	4 233 699	160 500

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Ögonlockets fastighetsförvaltning	3 800	3 800
Egna Br, långvarigt bruk	100	100
	4 400	4 400
Utgående redovisat värde	4 400	4 400

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Avser lån till Ögonlockets fastighetsförvaltning

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	686 850	686 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	686 850	686 850
Utgående redovisat värde	686 850	686 850

Not 14 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	44 595	258 303
	44 595	258 303

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 140	2 456
Förutbetalda kostnader tomträttsavgäld	411 067	411 149
Förutbetalda kostnader försäkring	148 289	112 656
Övr förutb kostn, uppl int	82 004	83 562
Upplupen intäkt el	327 024	265 446
	976 524	875 269

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2022-08-31	2021-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	7 805 741	7 992 012
Avsättning	873 000	973 000
Ianspråktagande	-308 331	-1 159 271
	8 370 410	7 805 741

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	56 309 800	29 367 300
	56 309 800	29 367 300

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Swedbank	1,75	2023-11-24	5 000 000	5 000 000
Swedbank	1,02	2022-09-28	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,92	2025-06-18	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2,15	2023-08-28	1 275 000	2 175 000
Swedbank	0,74	2024-12-20	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3,51	2024-06-30	11 000 000	0
Stadshypotek	3,87	2026-06-30	11 000 000	0
Stadshypotek	3,93	2027-06-30	11 000 000	0
			52 275 000	20 175 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

7 220 000 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 amorteringen under året för den totala skulden är 900 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 44 325 000 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 220 000	5 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	45 055 000	15 175 000
	52 275 000	20 175 000

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Mervärdesskatt	19 214	18 112
Medlemmars reparationsfond/inre fond	0	-4
Depositioner	63 000	63 000
Övriga skulder	3 240	0
	85 454	81 108

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader - lån	16 144	22 118
Upplupna kostnader el	193 591	117 064
Upplupna kostnader värme	107 864	59 582
Upplupen sophämtning	23 046	17 426
Upplupna arvoden	228 811	240 098
Upplupen kostnad tilläggsdebitering Ögonlocket	72 645	381 599
Övriga upplupna kostnader	150 185	152 493
Förutbetalda hyror och avgifter	1 644 805	1 566 755
	2 437 091	2 557 135

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

2022-11-27

Caroline Persson
Ordförande

Peter Freed

Kristin Svensson

Thomas Karlsson

Johan Nordström

Claes Mortin

Mirza Ugljanin

Tore Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-12-14

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Johnny Nilsson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almedal i Malmö, org.nr. 746000-5395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almedal i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Almedal i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Nilsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

