



ÅRSREDOVISNING

1/5 2021 – 30/4 2022

**HSB BRF
HILDA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Hilda i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **torsdagen den 27 oktober 2022 – kl. 18**

Lokal: Folkets Hus, Olof Palmes plats 1

Kaffe och kaka serveras från kl. 17:30

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоорdförande.
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоорdförande justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och övriga förtroendevalda som valts av stämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisorer och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
24. Inkomna motioner
25. Föreningsstämmans avslutande.

ÅRSREDOVISNING

HSB brf Hilda i Malmö

Org. nr 746001-0163

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-05-01 – 2022-04-30

föreningens 54:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

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

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

- 2010–2012, stambyte, nya badrum, ny ventilation, nya radiatorer, centralt övervakat brandvarningssystem som täcker allmänna utrymmen, ventilationshus och garage.
- 2009–2015, renovering av samtliga tegelfasader och byte av innerväggar i 111 lägenheter.
- 2013, installation av 500 kvadratmeter solceller.
- 2015–2016, nya hissar monterade i alla höghus, totalt 24 hissar.
- 2017–2019, alla gårdar och lekplatser renoverade. 3 876 700 kronor i stöd från Boverket för renovering av gård 2, 3 och 4 samt för lekplatserna.
- 2017–2018, alla garage renoverade – ommålade och utrustade med ny snål belysning.
- 2018–2019, installation av kameror i alla entréer, källargångar och garage.
- 2018–2019, upprustning av tvättstugorna i låghusen.
- 2018–2019, installation av nytt energisparande styr- och övervakningssystem för värme och ventilation.
- 2018–2019, installation av nytt passagesystem.
- 2019, investering i utrustning för övergång till gemensam el, klart februari/mars 2019.
- 2020–2022, arbete startat och pågår med att bygga nya tvättstugor i höghusens matförråd. Samtidigt renoveras höghusens ”veckotvättstugor”.
- 2020–2021, nya entrépartier i föreningens åtta låghus, totalt 32 nya entrépartier.
- 2021, lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd våren 2021.
- 2021, förbättring av räddningsvägar så att de klarar räddningstjänstens krav.
- 2021–2022, start för renovering av ”bakgårdarna” mellan höghusen.
- 2022, stängselbygget startar i april.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 oktober 2021, kl. 18 i Folkets Hus, Olof Palmes plats 1. Närvarande var 26 röstberättigade medlemmar, ytterligare 4 medlemmar representerades med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Dragica Petrovic
Vice ordförande	Redzep Aris
Sekreterare	Emina Filipovic
Ledamot	Oscar Lion
Ledamot	Adnan Kahn
Ledamot	Cevair Resit – lämnade styrelsen sista februari 2022.
Utsedd av HSB	Björn Klefbohm

Redzep Aris, Oscar Lion och Adnan Kahn omvaldes för en period om 2 år. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dragica Petrovic, Emina Filipovic. Nyval krävs efter Cevair Resit som lämnade styrelsen 28 februari 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, 1 budgetmöte och 11 arbetsmöten.

Firmatecknare två i förening

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

Revisorer

Föreningsrevisorer har varit Kristina Bergqvist och Agneta Lentonsson med Thorbjörn Karlsson som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Arsim Sadiku (sammankallande) och Issam El-Ali.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

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

Förvaltare

Adrian Hodza – tillträde tjänsten 2020-02-03

Förvaltningschef

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av tidigare SSU-lokalen, von Lingens väg 90, till styrelserum
- Renovering av räddningsvägarna ”bakom” hus 2, 4 och 6.
- Nya trapphallar/entréer i 3 låghus – 12 entréer, pågår sedan 2021
- 1 ny tvättmaskin, 3 nya torkskåp och 3 nya manglar.
- Byte av 2 trätrappor från balkonger till uteplatser.
- Rensning av dagvattenbrunnarna på Hildas gårdar.
- Renoverade markeringar av P-platserna ute.
- Beskrining av träd, buskar och häckar samt komplettering av växter.
- Ny sittgrupp och boulebana mellan hus 2 och 3.

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

Stängsel

Vid föreningsstämman i oktober 2018 beslutades att brf Hilda ska bygga stängsel runt hus och gårdar. Planeringen startade hösten 2018 och fortsatte under våren 2019. Efter kontakter med Malmö stad justerades först stängselhöjden till 1,6 meter. Efter ytterligare kontakter fick föreningen beskedet att ingen begränsning i höjd finns så länge stängslet har mer än 50 procent genomskikt.

Efter covid-paus för startade bygget av 1,85 meter högt stängsel i april 2022. Det första byggmötet genomfördes 2022-02-16. Byggstarten har föregåtts av en noggrann projektering. Leverantör av stängslet är Heras med Mark & Miljö Projekt AB som ansvarig för markarbeten och håltagning för kabeldragning. Kabeldragning och passagesystem ansvarar Sydantenn Tele AB för..

Kollektivt bostadsrättstillägg

Vid inledningen av verksamhetsåret (2019-05-01) tecknade föreningen hos Länsförsäkringar Skåne kollektivt bostadsrättstillägg. Alla brf Hildas lägenheter har därmed försäkringsskydd för ansvar enligt stadgarna vid eventuella skador.

Fastighetsjour och bevakningsbolag

Vid årsskiftet 2019/2020 tecknade föreningen avtal med Avarn Security för fastighetsjour och bevakning kvällar och nätter av brf Hildas garage och källargångar med hund. Erfarenheterna av rondering med hund är goda. Stölder och inbrott i garagen förekommer dock trots bevakningen.

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

- Totalrenovering av trapphallarna/entréerna i låghusen – start sommaren 2021.
- Rengöring av värmebatterierna i ventilationshusen.
- Nya staket vid uteplatserna.
- Spolning av avloppsstammarna (planerat till hösten 2022).
- Ny takpapp på Hildas åtta höghus (planerat till verksamhetsåret 2023/2024).

Planerade åtgärder finansieras med egna medel.

Vattenskador

Vattenskador är regelbundet återkommande. Under verksamhetsåret har brf Hilda drabbats av 17 större och mindre vattenskador. Den mest kostsamma vattenskadan under året berodde på läckage i en stamledning som i olika utsträckning drabbade tre lägenheter – kostnad 275 000 kronor.

Föreningens uppgift vid vattenskador är att undersöka, riva ut, torka och återställa till ytskiktet. Brf Hildas självrisk för vattenskador är 96 600 kronor. Ett fåtal vattenskador kommer upp i den kostnaden. Det betyder att föreningen med egna medel får betala alla kostnader lägre än 96 600 kronor vid en vattenskada.

Brf Hilda har en stram policy för vattenskador som innebär att om skadan beror på icke fackmässigt gjorda installationer eller bristande underhåll så får lägenhetsinnehavaren via ansvarsdelen i sin hemförsäkring betala hela kostnaden för sanering och återställning. Installation av tvätt- och diskmaskin ska ovillkorligen utföras av auktoriserade företag med egen ansvarsförsäkring.

Olovlig andrahandsupplåtelse

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

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

Ekonomi

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

Den för verksamhetsåret 2022/2032 upprättade budgeten visar att föreningens årsavgift för femte året i rad kan vara oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 297 184 509 kronor. Det motsvarar 4 965 kronor per kvadratmeter vilket är i nivå med den genomsnittliga belåningsgraden bland Sveriges samtliga bostadsrättsföreningar. Generellt kan man säga att under 5 000 kronor per kvadratmeter är bra, eller en låg belåning, över 10 000 kronor är inte bra.

Under året har föreningen amorterat 1 088 500 kronor vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 273 år.

Styrelsens ambition är att amortera lånen enligt plan. Det senaste verksamhetsåret har stora lån omförhandlats med kraftigt sänkta räntor som följd. De sänkta ränteutgifterna har gjort att avgiften varit oförändrad under 2019, 2020, 2021, 2022 och kan vara oförändrad under 2023 trots investeringarna i nya trapphallar/entréer i låghusen och i stängselbygget.

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat är positivt med drygt 8,6 miljoner kronor. Jämfört med förra verksamhetsåret är det en ungefär samma positiva resultat. Resultatet är något styrelsen är stolt över och plusresultatet har skapats genom en stram utgiftspolicy i kombination med omförhandlade räntor som minskat kapitalkostnaderna. Föreningens likvida medel har under verksamhetsåret ökat med drygt 8 miljoner kronor till cirka 32,7 miljoner kronor.

Driftkostnaderna uppgick till 42,7 miljoner kronor. Genomsnittet för de tidigare fem åren är cirka 46 miljoner kronor per år.

Kostnaderna för akut och planerat underhåll har sänkts med cirka 0,5 miljoner kronor från förra verksamhetsårets kostnad på cirka 5 miljoner kronor. Även kostnaderna för vattenskador har minskat.

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

Det är mot bakgrund av den positiva ekonomiska utvecklingen som styrelsen beslutat att avgifterna för 2023 ska vara oförändrade.

Avslutningsvis kan styrelsen konstatera att det är först i och med att det gått tio år efter det omfattande byggprojektet 2010–2012 som föreningens ekonomi är i positiv balans. Brf Hildas starka ekonomi är förutsättningen för fortsatta investeringar i hus och gårdar för att ytterligare höja marknadsvärdet på föreningens lägenheter.

Väsentliga avtal

Brf Hildas tomträttsavtal förnyades (2021-01-01) Tomträttsavgäldet (hyran för marken) höjdes från 1,92 miljoner kronor till cirka 3 miljoner kronor per år. Avtalet gäller till och med 2030-12-31.

Avtalet med HSB Malmö för vaktmästeri och lokalvård avslutades 2021-12-15. Ny leverantör är Hagtorn Fastighetservice AB vars avtal med brf Hilda löper till årsskiftet 2022/2023.

Avtal med HSB Malmö för administrativ förvaltning. Avtalet löper till och med maj 2023.

Brf Hildas avtal med ComHem AB för kabel-TV avslutades 2022-01-31. Ny leverantör inom brf Hilda av kabel-TV är AB Sappa. Avtalet löper till 2025-01-31.

Avtal med E.On Sverige AB för el och fjärrvärme. I samband med att brf Hilda gick över till gemensam el våren 2019 tecknades ett 4-årigt avtal om inköp av el från E.On. Avtalet löper till 2023-02-28. Avtalet ska omförhandlas. För fjärrvärme är E.On enda möjliga leverantör och priset är inte förhandlingsbart och justeras kontinuerligt.

Avtal med Schindler Hiss AB för underhåll av hissar. Hilda har ett 3-årigt fullserviceavtal med Schindler Hiss AB. Avtalet löper till 2023-01-31. I och med att garantitiden för hissarna gått ut ska avtalet omförhandlas och konkurrensutsättas.

Avtal med Avarn Security om fastighetsjour samt bevakning med hund vid rondering av källare och garage. Avtalet löper till 2023-12-31 och förnyas ett år i taget.

Avtal med Stena Recycling om avfallshantering. Avtalet löper till 2023-12-31.

Avtal med Bredband2 om drift av brf Hildas fibernät. Avtalet som är 5-årigt löper ut 2023. Verksamhetsåret 2018/2019 utökades avtalet med drift av brf Hildas porttelefon. Från och med hösten 2022 tas porttelefonin över av Vixinity.

Avtal med Länsförsäkringar Skåne om fullvärdesförsäkring av brf Hildas hus. Sedan första maj 2019 ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring i avtalet. Det innebär att alla brf Hildas medlemmar via föreningen är försäkrade för sitt ansvar i samband med olika typer av skador i lägenheten.

Avtal med Consilium för drift och underhåll av det centrala brandvarningssystemet i garage, tvättstugor och allmänna utrymmen. Avtalet löper med tre månaders uppsägning till 2022-12-31. Avtalet ska omförhandlas och konkurrensutsättas.

Avtal med SECON – Svensk Energi Consult AB – för underhåll av ventilationshus och undercentraler. Avtalet är löpande.

Avtal med Apcoa för parkeringar och garage. Avtalet är 10-årigt och löper till 2029-08-31.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Valen vid föreningsstämman i oktober 2021 innebar att ledamöterna Redzep Aris, Oscar Lion och Adnan Kahn fick förnyat förtroende.

2022-02-28 avgick Cevair Resit från styrelsen då han flyttade från föreningen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Hildas framtid styrs till största delen av ekonomin och hur det omgivande samhället utvecklas. De senaste årens låga räntor har gett Hilda ett bra utgångsläge. Under det senaste sex åren har föreningen löpande omförhandlat lån vilket kraftigt sänkt räntekostnaderna. Föreningen har även sparat genom att under det senaste verksamhetsåret amortera drygt 1,088 miljoner kronor på de befintliga lånen. De låga räntornas tid ser nu ut att vara historia.

Omvärlden förändras, oro sprider sig. Kriget i Ukraina spås påverka den ekonomiska utvecklingen negativt under lång tid framöver i och med att energipriserna stiger kraftigt. Brf Hildas el-avtal löper till mars 2023 vilket gynnar Hildas medlemmar som via föreningen har avtal om gemensam el med ett mycket förmånligt energipris. Risken är att det inte blir lika förmånligt när det ska omförhandlas våren 2023.

Oavsett framtida kostnadsstegringar har styrelsen beslutat att hålla avgiften oförändrad även under 2023. Det blir femte året i rad som avgiften är oförändrad.

Oförutsedda dramatiska händelser som drabbar föreningens ekonomi kan vi aldrig skydda oss från, bara försäkra oss mot. Det senaste verksamhetsåret har föreningen klarat sig från större sabotage och stora akuta skador. Tyvärr är kostsamma vattenskadorna fortfarande frekventa.

Coronaeffekter under verksamhetsåret 2021–2022

I februari 2022 avvecklades de flesta restriktioner som var kopplade till covid-19. De projekt som skjutits på framtiden till följd av pandemin startades under våren 2022, bland annat stängselbygget och arbetet med gårdarna mellan höghusen.

Fastighetskontoret håller fortsatt stängt för besök. Kontakt via telefon, mejl och Vixinity-appen ger ett mer tidseffektivt och flexibelt arbetssätt som i praktiken innebär ökad tillgänglighet i förhållande till tiden före pandemin.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 62 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 962 medlemmar (963 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)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	54 538	54 370	55 856	53 014	54 364
Rörelsens kostnader	-42 869	-41 626	-44 423	-42 459	-52 515
Finansiella poster, netto	-3 118	-4 156	-5 279	-6 919	-6 845
Årets resultat	8 552	8 587	6 154	3 635	-4 995
Likvida medel & fin. placeringar	32 713	24 005	14 099	11 893	8 158
Skulder till kreditinstitut	297 185	298 273	299 362	300 450	301 539
Fond för yttre underhåll	15 050	10 704	7 655	4 915	0
Balansomslutning	330 167	321 676	313 556	310 259	306 376
Fastigheternas taxeringsvärde	663 200	663 200	663 200	513 800	513 800
Soliditet %	7	4	2	0	-2
Räntekostnad kr/kvm	53	70	88	115	114
Låneskuld kr/kvm	4 965	4 983	5 001	5 002	5 020
Avgift kr/kvm	798	798	798	798	782

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 465 000	0	10 704 226	-9 187 292	8 587 485	13 569 419
Avsättning till underhållsfond			5 489 000	-5 489 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 143 402	1 143 402		0
Disposition av föregående års resultat:				8 587 485	-8 587 485	0
Årets resultat					8 551 524	8 551 524
Belopp vid årets utgång	3 465 000	0	15 049 824	-4 945 405	8 551 524	22 120 943

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-4 945 405
årets vinst	8 551 524
	3 606 119

disponeras så att i ny räkning överföres	3 606 119
	3 606 119

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

Resultaträkning	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	51 184 681	51 264 462
Övriga intäkter	3	3 199 535	3 105 194
		54 384 216	54 369 656
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-3 406 277	-2 883 125
Planerat underhåll	5	-1 143 402	-2 148 807
Fastighetsavgift/skatt		-1 278 592	-1 242 556
Driftskostnader	6	-21 738 799	-21 247 692
Tomträttsavgäld		-2 996 800	-2 280 123
Övriga kostnader	7	-2 333 071	-2 164 775
Personalkostnader	8	-2 272 471	-2 232 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 545 681	-7 426 606
		-42 715 093	-41 626 240
Rörelseresultat		11 669 123	12 743 416
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 022	28 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 173 620	-4 184 639
		-3 117 598	-4 155 929
Årets resultat		8 551 524	8 587 485

Balansräkning	Not	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	290 504 336	294 379 397
Pågående nyanläggningar	10	3 620 639	349 163
		294 124 975	294 728 560
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf långvarigt bruk	11	110 500	110 500
		110 500	110 500
Summa anläggningstillgångar		294 235 475	294 839 060
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		111 389	8 259
Avgifts- och hyresfordringar		25 400	22 387
Avräkningskonto HSB Malmö		32 712 964	24 004 807
Övriga fordringar	12	824 305	527 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 257 150	2 274 342
		35 931 208	26 837 041
Summa omsättningstillgångar		35 931 208	26 837 041
SUMMA TILLGÅNGAR		330 166 683	321 676 101

Balansräkning	Not	2022-04-30	2021-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 465 000	3 465 000
Fond för yttre underhåll	14	15 049 825	10 704 227
		18 514 825	14 169 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-4 945 405	-9 187 292
Årets resultat		8 551 524	8 587 485
		3 606 119	-599 807
Summa eget kapital		22 120 944	13 569 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	243 896 009	254 098 146
Summa långfristiga skulder		243 896 009	254 098 146
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	53 288 500	44 174 863
Leverantörsskulder		3 028 302	2 128 124
Aktuella skatteskulder		64 880	139 885
Övriga skulder	18	645 663	807 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 122 385	6 758 244
Summa kortfristiga skulder		64 149 730	54 008 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 166 683	321 676 101

Kassaflödesanalys	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 551 524	8 587 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 545 681	7 426 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 097 205	16 014 091
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-386 010	-103 388
Förändring av leverantörsskulder		150 867	0
Förändring av kortfristiga skulder		876 690	-8 116 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 738 752	7 794 284
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 942 096	-5 537 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 942 096	-5 537 300
Finansieringsverksamheten			
Amorteringlån		-1 088 500	7 648 657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 088 500	7 648 657
Årets kassaflöde		8 708 156	9 905 641
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		24 004 807	14 098 965
Likvida medel vid årets slut		32 712 963	24 004 606

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 77 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	47 756 976	47 756 976
Hyresintäkter	3 427 705	3 507 486
	51 184 681	51 264 462

Not 3 Övriga intäkter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
El	2 338 333	2 195 291
Kabel TV	171 808	257 712
Övriga intäkter	689 394	606 033
Ersättning försäkringsskador	0	46 158
	3 199 535	3 105 194

Not 4 Reparationer

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Löpande underhåll av bostäder	171 160	51 792
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	105 015	335 661
Löpande underhåll tvättutrustning	288 492	317 343
Löpande underhåll av VA/sanitet	220 423	181 978
Löpande underhåll värme	134 486	142 418
Löpande underhåll ventilation	217 179	341 641
Löpande underhåll el	567 955	190 970
Löpande underhåll tele/porttelefon	71 795	219 212
Löpande underhåll hissar	95 678	106 808
Löpande underhåll markytor	293 684	68 376
Löpande underhåll garage och p-platser	56 416	17 782
Försäkringsskador	892 346	487 153
Löpande underhåll garage	97 284	0
Reparation övrigt	0	375 256
Löpande underhåll av installationer	57 765	46 736
Reparationer av byggnader utvändigt	136 599	0
	3 406 277	2 883 126

Not 5 Planerat underhåll

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	379 996
Planerat underhåll markytor	991 251	965 851
Planerat underhåll garage o p-plats	33 750	47 500
Planerat underhåll tvättutrustning	118 401	132 820
Planerat UH VA/sanitet	0	242 663
Periodiskt underhåll el	0	281 852
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	0	98 125
	1 143 402	2 148 807

Not 6 Driftskostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 941 919	5 668 055
El	4 002 555	4 052 812
Uppvärmning	5 392 643	5 575 202
Vatten	2 870 122	2 329 992
Sophämtning	1 320 237	1 197 486
Övriga avgifter	1 447 661	1 311 549
Kabel-TV	280 702	257 495
Bredband	441 759	467 508
OVK	41 200	387 594
	21 738 798	21 247 693

Not 7 Övriga kostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Förvaltningsarvoden	517 243	487 470
Revisionsarvoden	24 849	24 200
Övriga externa kostnader	727 539	537 367
Konsultarvoden	636 038	692 694
Medlemsavgift HSB	318 720	318 720
Avgifter för juridiska åtgärder	108 682	104 324
	2 333 071	2 164 775

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	409 200	323 463
Revisionsarvode	68 200	66 800
Arvode valberedning	68 200	66 800
Löner	1 196 646	1 182 048
Övriga kostnader anställda	4 748	2 214
	1 746 994	1 641 325
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	505 411	576 205
Övriga kostnader	20 066	15 026
	525 477	591 231
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	2 272 471	2 232 556

Not 9 Byggnader och mark

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	412 962 832	407 613 032
Årets investeringar, Entrépartier, Tvättstugor,	4 133 120	5 349 800
Reducering av moms investering IMD	-462 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	416 633 452	412 962 832
Ingående avskrivningar byggnader	-119 642 040	-112 244 045
Årets avskrivningar	-7 517 070	-7 397 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 159 110	-119 642 040
Ingående värde markanläggning	1 144 438	1 144 438
Utgående ack värde markanläggning	1 144 438	1 144 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-85 833	-57 222
Årets avskrivningar	-28 611	-28 611
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-114 444	-85 833
Utgående redovisat värde	290 504 336	294 379 397
Taxeringsvärden byggnader	484 200 000	484 200 000
Taxeringsvärden mark	179 000 000	179 000 000
	663 200 000	663 200 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	349 163	161 663
Årets investeringar	7 404 596	5 537 300
Omklassificeringar	-4 133 120	-5 349 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 620 639	349 163
Utgående redovisat värde	3 620 639	349 163

Pågående nyanläggningar avser staket vilket beräknas färdigställas 2023 och beräknas kosta 9 milj kr, och mellangårdarna beräknas vara klara november 2022 och kosta ungefär 2,6 milj. kr

Not 11 Andelar

	2022-04-30	2021-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Egna Brf	110 000	110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 500	110 500
Utgående redovisat värde	110 500	110 500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-04-30	2021-04-30
Skattekonto	287 219	642
Övriga fordringar Apcoa	537 086	526 603
	824 305	527 245

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna ränteintäkter	9 576	11 045
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 247 574	2 263 297
	2 257 150	2 274 342

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-04-30	2021-04-30
IB	10 704 227	7 655 034
Avsättning	5 489 000	5 198 000
Ianspråktagande	-1 143 402	-2 148 807
	15 049 825	10 704 227

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-04-30	2021-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	324 380 700	324 380 700
	324 380 700	324 380 700

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-04-30	Lånebelopp 2021-04-30
Stadshypotek	1,19	2023-03-30	52 200 000	52 200 000
Stadshypotek	2,48	2027-03-30	35 386 999	35 386 999
Stadshypotek	1,14	2023-06-01	2 039 264	2 061 368
Stadshypotek	1,14	2023-06-01	3 916 324	3 958 776
Stadshypotek	0,90	2020-09-30	0	0
Stadshypotek	0,82	2025-10-30	17 439 500	17 789 500
Stadshypotek	0,97	2026-03-01	8 515 739	8 515 739
Stadshypotek	0,97	2026-03-01	8 515 739	8 515 739
Stadshypotek	4,24	2020-09-30	0	0
Stadshypotek	1,45	2024-03-30	55 000 000	55 000 000
Stadshypotek	0,78	2026-01-30	9 982 500	10 092 500
Stadshypotek	1,14	2023-06-01	4 592 661	4 642 445
Stadshypotek	0,78	2025-12-28	7 920 782	8 084 942
Stadshypotek	0,82	2025-09-30	91 675 000	92 025 000
			297 184 508	298 273 008

Not 17 Långfristiga skulder

53 288 500kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 1 088 500 kr.

Beräknad skuld om 5 år 291 742 008 kr.

	2022-04-30	2021-04-30
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	53 288 500	44 174 863
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	243 896 009	254 098 146
	297 184 509	298 273 009

Not 18 Övriga skulder

	2022-04-30	2021-04-30
Personalens källskatt	36 030	34 097
Lagstadgade sociala avgifter	37 872	36 876
Utgående moms	24 726	28 502
Medlemmarnas inre fond	535 018	557 077
Övriga skulder	12 015	0
	645 661	656 552

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna räntekostnader	296 990	248 761
Förutbetalda hyror och avgifter	4 033 658	4 250 287
Övriga upplupna kostnader	2 791 738	2 259 195
	7 122 386	6 758 243

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Malmö 2022-09-26

Dragica Petrovic

Redep Aris

Björn Klefbom

Oscar Lion

,

Adnan Khan

Emina Filipovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-09-30

Agneta Lentonsson
Av föreningen vald revisor

Kristina Bergqvist
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hilda i Malmö för räkenskapsåret 20210501-20220430.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 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 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hilda i Malmö för räkenskapsåret 20210501-20220430 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 2022-09-30

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Lentonsson
Av föreningen vald revisor

Kristina Bergqvist
Av föreningen vald revisor

Till

20220421

HSB Förening HILDA

Malmö

Motion

Förslag om att förbjuda rökning i våra hus,dvs i våra lägenheter,trappor.

Rökningen ska ske på avstånd från husen, inte vid portdörr.

Detta då vår värventilation är ett återviningsvärme system. När det sker en omprogramering i ventilationssystemet med jämna mellanrum under dygnet, så funkar inte frånluftsventilation i ca. 10 minuter. Vi som bor på våning 9 får då problemet med att all damm/smuts, rök blåser in i våra toaletter, badrum, kök och sprider sig in i lägenheten.

Vissa kopplar kökfläkt direkt till ventilationen eller har fläkt i badrummet som ursakar problem med att luft som blåser in i lägenheter från tilluftsrör blir uren och smutsig. Jag har lämnat bevis på detta till föreningen, ett filter som jag satte i tilluftsrör, helt smutsig av rök och smutsigt damm och en videoklipp när luft från frånluftsrör blåser in i toaletten,badrum,kök.

Vi icke rökare ska inte behöva utstå att drabbas av detta problem och att andas rök och smuts.

Vänliga hälsningar

Milena och Nijaz Topcic

Von Lingens Väg 84

Malmö

A handwritten signature in cursive script that reads "Milena Topcic". The signature is written in black ink and is positioned to the right of the printed name "Milena och Nijaz Topcic".



Svar på motion om att förbjuda rökning i föreningens hus

Motionen lämnad av:

– Milena och Nijaz Topcic, lgh 432, von Lingens väg 84

Rökning kan vara ett stort problem även för dem som är i omgivningen av en rökare. Det finns inget generellt förbud mot rökning i flerbostadshus och en förening kan inte förbjuda någon att röka på sin balkong eller uteplats.

Bostadsrättslagens regler om störningar i boendet eller miljöbalkens regler om olägenhet skulle kunna användas även i fall med tobaksrök, men i ett rättsfall ansåg tingsrätten i Falun 2008 att rökande på balkong var tillåtet i rimlig omfattning även om den närmaste grannen blev störd.

Mot bakgrund av vad som här anförts ser styrelsen det svårt att nu besluta om förbud mot rökning i bostadsrättsföreningens lägenheter.

Det går att i ordningsreglerna inför rökförbud i föreningens hus. Ett sådant förbud är dock verkningslöst då föreningen inte kan göra något mot de medlemmar som inte respekterar rökförbudet.

Störning till följd av grannar som röker på balkongen eller i sina lägenheter handlar om mellanmänskliga relationer och styrelsens rekommendation är respektfull kommunikation grannar emellan.

Mot den här bakgrunden rekommenderar styrelsen föreningsstämman att avslå motionen.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

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.