

ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
ÄNGDALA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ängdala i Malmö

Organisationsnummer 746000-5221

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

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 1951 på fastigheterna Jylland 9 och Jylland 10 som föreningen innehar. Fastigheternas adress är Pilåkersvägen 4 A-C, Korsörvägen 16 A-B och Ribevägen 19 A-B.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägget för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig på 3 bostadshus och 7 trapphus enligt följande:

Rum och kök	Antal
1	30
2	16
3	46
Lokaler, bostadsrätt	4
Lokaler, hyresrätt	6
Parkeringsplatser	18

Total lägenhetsyta 4 521 kvm

Total lokalyta 204 kvm.

Lägenheternas medelyta 49,1 kvm.



Föreningen har motionsrum, litet bibliotek och hobbyrum som medlemmar får använda kostnadsfritt. Det finns även ett övernattningsrum att hyra.

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

År	Investeringar:
2013	<ul style="list-style-type: none"> - Nytt porttelefonsystem installerades, systemet är förberett för s.k taggar i framtiden. - Omfattande brandskyddsåtgärder utfördes så att föreningen uppfyller berörda brandskyddslagar, bl.a. brandlarm i källarna, skumsläckare i alla gemensamma utrymmen och brandrond utförs varje månad av Sekant.
2014	<ul style="list-style-type: none"> - Föreningen införde gemensam el med undermätning, vilket innebär att det är föreningen som köper in all el till fastigheterna och att förbrukningen för respektive lägenhet fördelas genom undermätare, vilket är elmätare med fjärravläsning. Techem Sverige AB sköter elavläsningen. - Ny ledbelysning och skymningsrelä samt rörelsedetektorer installerades i alla gemensamma utrymmen för att sänka elkostnaderna, dels för föreningen och för den enskilde medlemmen. - Underhållsfria glasblock ersatte en stor del av fönstren i källarna och lagning betongdelar samt målning av metalldetaljer utfördes. - Fukt i källaren upptäcktes på Korsörvägen 16 och därför utfördes dränering på sydsidan, ombyggnad av uteplatserna tillhörande lägenheterna blev därför nödvändig. - En ny uteplats uppfördes på s.k. gamla boulebanan och flertalet av uteplatserna fick nya utemöbler och murade grillar. - Stengången flyttades för lättare passage till föreningens parkering. - Föreningen startade med matavfallssortering så ett miljöhus med tillhörande cykelskjul uppfördes på Korsörvägen och befintlig miljöstation på Ribevägen rustades upp med nya skåp och cykelskjul.
2015	<ul style="list-style-type: none"> - Återinstallation av värmestammar på Korsörvägen 16 B, Ribevägen 19 A och Ribevägen 19 B. - Alla fyra källartoalletterna har helkaklats. - En del av våra fönster har röda fönsterbleck och dessa byttes ut. - Källarförrådet på Korsörvägen, som hyrs ut till medlem, renoverades. - Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utfördes utan anmärkning.
2016	<ul style="list-style-type: none"> - Hissarna på Pilåkersvägen 4 C och Korsörvägen 16 A moderniserades.
2017	<ul style="list-style-type: none"> - Hissarna på Pilåkersvägen 4A, Ribevägen 19A och Korsörvägen 16B moderniserades.



2018	Hissarna på Pilåkersvägen 4B, Ribevägen 19B moderniserades.
2019	Avloppsstammarna i samtliga lägenheter spolades.
2020	Bergvärme till alla fastigheter installerades
2021	Alla avloppsstammar i samtliga fastigheter har relinats

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 januari 2022

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Claes Liljegren
Sekreterare	Patric Ifverson
Ledamot	Anna Arnetorp
Ledamot/Ekonomi	Torbjörn Andersson
Ledamot	Mikael Elofsson
Suppleant	Victor Hellstrand
Suppleant	Robin Somenzi
Utsedd av HSB	Cecilia Bothén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Claes Liljegren och ledamot Anna Arnetorp. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Claes Liljegren, Torbjörn Andersson, Anna Arnetorp och Patric Ifverson två i förening.

Revisorer

Karin Hulteberg, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Mimi Hafström (sammankallande), Åsa Jönsson och Dan Andersson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie ledamot är Claes Liljegren och suppleant är Mikael Elofsson.

Vicevärd

Uppgiften som vicevärd har varit fördelad på, i första hand, /Sekant, och i andra hand, styrelsen.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Sekant utför vårt löpande underhåll i fastigheter och i trädgård.
- Brandrond utförs kontinuerligt varje månad så att våra gemensamma utrymmen är brandsäkra.
- I samband med relining har även extra underhåll genomförts, framför allt fuktsanering.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Badrum

Badrummen i lägenheterna renoveras efterhand och styrelsen ser positivt på detta. I en del badrum har man tagit bort värmeelementet och satt igen rören vilket leder till att cirkulationen bryts, rören rostar och springer läck. Eftersom detta har hänt några gånger och kostar en hel del gäller följande: vid renovering får inga åtgärder ske på radiatorerna utan medlemmar kontaktar styrelsen, som utser hantverkare som ska förhindra dylika vattenläckor i framtiden.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 921 kr/m² bostadslägenhetsyta.

De pengar som inte behövs för dagliga betalningar har placerats på räntebärande konto hos HSB.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 984 013 kr.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.



Kommentarer till årets resultat

Resultatet under året uppgår till 99 545 kr i förlust (f.å. vinst 30 591 kr). Resultat har påverkats av högre fastighetskostnader i samband med projekt Relining, högre kostnader för el samt även att avskrivningarna har ökat på grund av de senaste årens investeringar. Föreningens likviditet är god.

Väsentliga avtal

Med **HSB Malmö** har vi följande avtal: Det administrativa avtalet som innebär allt det ekonomiska arbetet, överlåtelser och avgiftshantering. Underhållsplanen som budgeten baseras på. Trygghets- och Fastighetsjouren tillsammans med Securitas. **Bahnhof** har ansvar för vårt bredband.

Med **Sekant** har vi avtal om fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel. Städning utförs av **Sandra Organization**.

Techem Sverige AB sköter elavläsningen, **Com Hem** och **Sydantenn Tele AB** har hand om vår kabel- o antennutrustning. **Hiss i Skåne** tar hand om hissarna och **SafeTeam LåsBorgström AB** har hand vårt nyckelsystem. **Ohlssons** sköter hämtning av det vi sopsorterar och **VA Syd** hämtar matavfall och restsopor.

Medlemsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret regelbundet delat ut Ängdalabladet med information till medlemmar via papper och via e-post. Styrelsen har en förhoppning om att fasa ut pappersutgåvan till förmån för e-post då detta är en snabbare och mer miljövänligt sätt att delge information. Föreningens hemsida innehåller mycket information. Nya medlemmar får all information vid inflyttning

Överlåtelser

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 119 medlemmar.

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 eller boende. Antalet godkända andrahandsuthyrningar har under året varit 3 st.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning



Styrelsens slutord gällande verksamhetsåret 20210901–20220831

Verksamhetsåret 20210901–20220831 bjöd på omkastande händelser i världen som har påverkat oss i föreningen. Både på lång och kort sikt. Föreningens planering gällande ekonomi och målsättningar har därför omarbetats. I skrivande stund har vi omvärldsfaktorer, såsom ett pågående krig, som påverkar oss och bidrar till stigande elpriser, en hög inflation och stigande räntor. Även om en höjning på dessa poster varit på gång tidigare har den nu accelererat och stigit mycket fortare än vad man kunnat förvänta sig.

Detta har gjort att vi i styrelsen måste planera om. Stora projekt måste minskas och till och med skjutas på framtiden. Alla kostnader måste minskas och vi måste höja avgifter mer än vi brukar. Även elavgiften till lägenheterna måste höjas för att möta stigande elpriser. Styrelsen kommer aktivt att arbeta med att minska föreningens kostnader under det kommande året.

Vi har påbörjat några projekt under verksamhetsåret 21/22. Några kommer att slutföras och andra kommer att minimeras.

Dessa är:

- * HSB utredningen är i slutfasen och den kommer att slutföras. Detta har varit ett projekt där vi konkurrensutsatt HSB för att ta reda på om de summor vi betalar motsvarar de tjänster vi utnyttjar och om vi kan få dessa billigare hos andra aktörer.
- * Skyddsrumsinventering kommer att genomföras. Detta för att påbörja en kontroll av våra skyddsrum status.
- * Byte av alla tegelfogar på norr och östersida. Projektet kommer att minimeras och endast de arbeten som är absolut nödvändiga kommer att genomföras.

Slutligen vill vi tacka för det gångna året och hoppas att vi får ett mer positivt 22/23.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	4 671	4 588	4 465	4 371	4 112
Rörelsens kostnader	-4 600	-4 424	-3 569	-3 850	-3 758
Finansiella poster, netto	-170	-153	-151	-174	-177
Årets resultat	-99	30	744	347	176
Likvida medel & fin placeringar	4 687	8 280	6 435	3 625	2 665
Skulder till kreditinstitut	31 984	32 310	22 562	16 692	16 790
Fond för yttre underhåll	3 852	3 529	3 345	3 047	2 121
Balansomslutning	36 581	38 491	27 355	20 581	20 201
Fastigheters taxeringsvärde	102 533	93 561	93 561	93 561	76 579
Soliditet (%)	10	10	11	15	14
Räntekostnad kr/kvm	39	32	36	40	39
Låneskuld kr/kvm	6 749	6 818	4 761	3 533	3 553
Avgift kr/kvm	921	898	875	861	820

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 500	3 529 172	187 596	30 591	3 870 859
Disposition av föregående års resultat:			30 591	-30 591	0
Avsättning yttre fond		323 000	-323 000		0
Årets resultat				-99 545	-99 545
Belopp vid årets utgång	123 500	3 852 172	-104 813	-99 545	3 771 314

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-104 814
årets förlust	-99 545
	-204 359

behandlas så att i ny räkning överföres	-204 359
	-204 359

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

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 424 226	4 305 066
Övriga intäkter	3	247 048	283 465
		4 671 274	4 588 531
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-150 817	-560 314
Fastighetsavgift/skatt		-145 078	-139 838
Driftskostnader	6	-1 954 952	-1 680 081
Övriga kostnader	7	-298 113	-260 784
Personalkostnader	8	-218 136	-143 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 109 688	-916 945
Tomträttsavgälder		-723 224	-723 177
		-4 600 008	-4 424 694
Rörelseresultat		71 265	163 837
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 410	20 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 221	-153 677
		-170 811	-133 247
Årets resultat		-99 545	30 591

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	31 408 641	21 485 360
Inventarier		81 068	0
Pågående nyanläggningar	10	0	8 321 200
		31 489 709	29 806 560
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 490 209	29 807 060
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 496	-197
Avräkningskonto HSB Malmö		1 787 148	5 380 867
Övriga fordringar	12	49 236	51 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	353 739	352 219
		2 191 619	5 783 975
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 900 000	2 900 000
		2 900 000	2 900 000
Summa omsättningstillgångar		5 091 619	8 683 975
SUMMA TILLGÅNGAR		36 581 828	38 491 035

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 500	123 500
Fond för yttre underhåll	15	3 852 172	3 529 172
		3 975 672	3 652 672
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-104 814	187 596
Årets resultat		-99 545	30 591
		-204 359	218 186
Summa eget kapital		3 771 313	3 870 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	11 013 643
Summa långfristiga skulder		0	11 013 643
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	31 984 013	21 297 146
Leverantörsskulder		125 300	1 634 212
Aktuella skatteskulder		7 801	14 363
Övriga skulder		420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	692 981	660 813
Summa kortfristiga skulder		32 810 515	23 606 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 581 828	38 491 035

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-99 545	30 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 109 688	916 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 010 143	947 536
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 364	-18 238
Förändring av kortfristiga skulder		-1 482 885	1 356 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-474 107	2 285 946
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	200
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 792 837	-10 188 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 792 837	-10 188 603
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	10 000 000
Amortering av lån		-326 776	-251 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-326 776	9 748 224
Årets kassaflöde		-3 593 720	1 845 567
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 280 867	6 435 300
Likvida medel vid årets slut		4 687 148	8 280 867

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.

Kassaflödesprognosen är upprättad enligt indirekt metoden.

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 51 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,40 % samt 5% på markanläggning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

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

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	4 247 646	4 143 908
Årsavgifter lokaler	101 920	99 436
Hyresintäkter lokaler	17 940	17 073
Hyresintäkter p-platser, ej moms	43 587	40 399
Övriga hyresintäkter	13 133	4 250
	4 424 226	4 305 066

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Bredband	83 700	83 700
Årsavgifter el moms	128 692	121 596
Andrahandsuthyrningar	7 426	12 771
Övriga intäkter ej moms	4 867	12 942
Överlåtelseavgift	16 615	28 252
Pantförskrivningsavgift	5 748	24 204
	247 048	283 465

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löpande underhåll	0	4 395
Material i löpande underhåll	0	86 339
Reparationer, bostäder	0	149 966
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	103 470
Löpande underhåll tvättutrustning	40 608	44 166
Reparationer av installationer	5 513	1 663
Löpande underhåll Va/sanitet	3 045	10 420
Reparationer, Värme	0	1 208
Reparationer el/tele	0	12 805
Reparationer av byggnader utvändigt	0	6 660
Reparation av markytor	4 279	40 579
Skadegörelse	0	5 458
Löpande underhåll av hissar	94 809	79 087
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	8 326
Öresutjämning		2
Reparation av p-platser	0	5 770
Reparation övrigt	2 563	
	150 817	560 314

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetskötsel och lokalvård	689 298	506 133
El	696 459	588 344
Vatten	240 937	222 946
Sophämtning	64 283	91 170
Container	0	10 888
Övrig renhållning	25 125	25 565
Fastighetsförsäkringar	64 893	62 713
Brandskydd	31 731	12 085
Kabel-TV	44 874	44 812
Bredband	97 352	105 516
Övrigt		9 908
Öresutjämning		1
	1 954 952	1 680 081

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	124 087	104 840
Revisionsarvoden	10 475	10 325
Avgifter juridiska åtgärder	0	18 000
Förbrukningsinventarier	15 345	14 032
Överlåtelseavgift	13 214	28 213
Pantförskrivningsavgift	5 779	20 190
Övriga externa kostnader	8 214	10 917
Övriga förvaltningskostnader	13 900	12 408
Konsultarvoden	62 500	0
Föreningsstämma/styrelsemöte	4 343	1 604
Medlemsavgift HSB	40 255	40 255
Öresutjämning	1	
	298 113	260 784

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	144 900	101 500
Revisionsarvode	7 245	7 140
Övriga arvoden	18 490	14 280
	170 635	122 920
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	47 501	20 635
	47 501	20 635
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	218 136	143 555

Not 9 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	33 557 907	27 390 284
Aktivering Bergvärme		6 167 623
Överfört från Pågående och avser relining	11 023 961	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 581 868	33 557 907
Ingående avskrivningar	-12 481 397	-11 595 902
Årets avskrivningar	-1 069 230	-885 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 550 627	-12 481 397
Ingående anskaffningsvärde markinstallation	629 000	629 000
Ingående avskrivningar	-220 150	-188 700
Årets avskrivningar	-31 450	-31 450
Utgående ackumulerade avskrivningar markinstallation	377 400	408 850
Utgående redovisat värde	31 408 641	21 485 360
Taxeringsvärden byggnader	57 533 000	48 561 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	102 533 000	93 561 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Inköp projekt relining 2 702 761 kr. Projektet klart och överfört till Byggnader.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	8 321 200	4 300 020
Inköp bergvärme och relining		10 188 803
Överfört till Byggnader Bergvärme	0	-6 167 623
Inköp relining	2 702 761	
Överfört till Byggnader Relining	-11 023 961	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 321 200
Utgående redovisat värde	0	8 321 200

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	49 236	51 086
	49 236	51 086

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupen el IMD intäkt	46 737	43 514
Upplupen ränteintäkt	2 547	7 464
Upplupen fastighetsförsäkring	21 942	21 009
Upplupen tomträttsavgäld	241 067	241 090
Upplupen bredbandsavg	24 338	24 338
Upplupen hissbesiktning	8 225	7 409
Övriga upplupna kostnader el. förutbet intäkter	8 883	7 395
	353 739	352 219

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-08-31	2021-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 900 000	2 900 000
	2 900 000	2 900 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	3 529 172	3 345 172
Avsättning	323 000	184 000
Ianspråktagande	0	0
	3 852 172	3 529 172

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 480 000	32 480 000
	32 480 000	32 480 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SEB 36495022	2,01	2022-07-28	3 209 178	3 242 010
SEB 37770302	0,66	2022-09-28	953 050	962 850
SEB 41493968	0,39	2022-09-28	928 678	938 430
SEB 41494018	0,66	2022-09-28	3 717 841	3 756 169
SEB 44380897	0,46	2023-05-28	6 342 752	6 407 640
SEB 44235005	1,03	2023-04-28	6 957 514	7 028 690
SEB 45323544	1,06	2023-05-28	9 875 000	9 975 000
			31 984 013	32 310 789

Not 18 Skulder till kreditinstitut

31 671 901 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 326 776 kr

Beräknad skuld om 5 år 30 443 005kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	31 984 013	21 297 146
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	11 013 643
	31 984 013	32 310 789

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat arvode för revision	10 500	9 900
Övriga upplupna kostnader	5 806	21 959
Förutbetalda hyror och avgifter	375 077	377 058
Upplupna räntor	57 474	28 847
Upplupen el	48 732	33 343
Upplupen sophämtning	0	1 426
Upplupen fastighetsförvaltning	0	5 800
Upplupna arvoden	195 391	182 480
Öresutjämning	1	
	692 981	660 813

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö 2022-

2022-11-21

Claes Liljegren
Ordförande

Cecilia Bothén

Torbjörn Andersson

Seth Patric Ifversson

Anna Karin Arnetorp

Mikael Elofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-12-05

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
utsedd av HSB Riksförbund

Karin Hulteberg
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängdala i Malmö, org.nr. 746000-5221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängdala 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Ängdala 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

2022-12-05

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Hulteberg
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 förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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