

Årsredovisning

för

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

746000-5924

Räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31

Styrelsen för HSB Brf Jämlikheten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1954 på fastigheten Jämlikheten 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 16 D, 21442 Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar .

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	19
2	92
3	34
4	13
Totalt:	158
Total lägenhetsyta	9244 kvm

Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	2
Garage	55
Parkeringsplatser	30

På grund av rådande pandemi hölls ingen ordinarie föreningsstämma utan den skedde 2021-02-23 via poströster. Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret (2020-09-01 - 2021-03-02)

Ordförande	Lena Wiberg
Sekreterare	Pia Hansson
Ledamot	Hans Green
Ledamot	Bruno Zajc
Utsedd av HSB	Jan Andersson
Suppleant	Mohktar Popal

Styrelsen under verksamhetsåret (fr o m 2021-03-02)

Ordförande	Magnus Dahlberg
Sekreterare	Simona Bauer
Ledamot	Frida Levin
Ledamot	Hans Green
Ledamot	Lena Viberg
Ledamot	Bruno Zajc (t o m 2021-10-06)
Utsedd av HSB	Jan Andersson
Suppleant	Bilbo Sperski
Suppleant	My Jansson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Green och Lena Viberg samt suppleant Bilbo Sperski och My Jansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret (2020-09-01 - 2021-08-31) hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Magnus Dahlberg, Simona Bauer, Lena Viberg och Hans Green.

Revisorer

Marita Rosén och Håkan Anzelius, samt revisor från BoRevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Armann Hreinsson och Therese Björk.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Hans Green och suppleant Bruno Zajc (t o m 2021-10-06).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Utbyte av schaktluckor
- Container vår och höst
- Brandskyddskontroll
- Relining av bottenstammar i Vitemöllegatan 14 samt Baskemöllegatan 14
- Underhåll av portsystem och grindar
- Underhåll av tvättutrustning
- Obligatoriska besiktningar och service har utförts

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

- Avloppsspölning av samtliga lägenheter
- Rensning av ventilationskanaler av samtliga lägenheter
- Linjemålning garage och p-plats
- Underhåll av yttre källartrappor
- Underhåll takfläktar

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 807 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 223 112 kr. Under året har föreningen amorterat 504 060 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 82 år. Genomsnittsräntan på våra lån är 1,72%

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

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2,5 % från och med 2020-10-01. Från och med 2021-01-01 tillkom ett obligatoriskt tillägg på avgiften med 210 kr för bredband och TV. Detta med anledning av det nya gruppavtalet.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade att det inte fanns något höjningsbehov och styrelsen beslutade om att inte höja avgifterna från och med 2022-01-01.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld:	Avtalet går ut 2024-12-31
Sydsverige Entreprenad:	Fastighets-och trädgårdsskötsel
Bertil:s Sons städ:	Städning
Ownit (fr 2021-01-01):	Gruppavtal bredband och TV
Sydantenn:	Portsystem

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 193 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.

Slutord från styrelsen

Styrelsen tackar alla medlemmar för förtroendet vi haft under verksamhetsåret.

Vi har följt vår underhållsplan och samtidigt arbetat för att kunna hålla våra kostnader nere.

Dessvärre har verksamheten drabbats av den fortsatt pågående pandemin och har därför tvingats lösa detta på bästa sätt.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	8 459	8 129	8 119	8 307	8 118
Rörelsens kostnader	-6 790	-6 294	-6 760	-7 143	-8 204
Finansiella poster, netto	-667	-745	-744	-927	-1 035
Årets resultat	1 002	1 089	615	237	-1 121
Likvida medel & fin placeringar	3 797	6 142	4 947	4 498	2 547
Skulder till kreditinstitut	41 223	41 727	42 212	42 698	43 185
Fond för yttre underhåll	3 876	3 309	3 153	2 857	3 267
Balansomslutning	47 744	47 007	46 392	46 219	46 485
Fastigheters taxeringsvärde	118 043	118 043	118 043	83 930	83 930
Soliditet (%)	9	7	7	6	5
Räntekostnad kr/kvm	74	82	83	102	113
Låneskuld kr/kvm	4 459	4 514	4 566	4 619	4 671
Avgift kr/kvm	826	807	807	807	807

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	252 725	3 309 359	-431 881	1 089 465	4 219 668
Ianspråktagande 20/21 av yttre fond		-85 041	85 041		0
Avsättning år 20/21 yttre fond		652 000	-652 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 089 465	-1 089 465	0
Årets resultat				1 002 258	1 002 258
Belopp vid årets utgång	252 725	3 876 318	90 625	1 002 258	5 221 926

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	90 625
årets vinst	1 002 258
	1 092 883
disponeras så att i ny räkning överföres	1 092 883
	1 092 883

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

Resultaträkning

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 459 347 8 459 347	8 128 636 8 128 636
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-276 256	-214 599
Planerat underhåll	4	-85 041	-158 734
Fastighetsavgift/skatt		-260 952	-246 477
Driftskostnader	5	-4 382 272	-3 886 879
Övriga kostnader	6	-456 107	-465 648
Personalkostnader	7	-253 061	-245 610
Avskrivningar		-1 076 073	-1 076 072
		-6 789 762	-6 294 019
Rörelseresultat		1 669 585	1 834 617
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 051	17 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 379	-762 641
		-667 328	-745 152
Årets resultat		1 002 258	1 089 465

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	39 076 258	40 152 331
Pågående nyanläggningar	9	2 633 750	485 000
		41 710 008	40 637 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 710 508	40 637 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 193	5 194
Avräkningskonto HSB Malmö		3 797 059	4 141 644
Övriga fordringar	11	4 048	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	227 518	222 034
		4 033 818	4 368 872
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 033 818	6 368 872
SUMMA TILLGÅNGAR		47 744 326	47 006 703

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		252 725	252 725
Fond för yttre underhåll	14	3 876 318	3 309 359
		4 129 043	3 562 084
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		90 625	-431 881
Årets resultat		1 002 258	1 089 465
		1 092 883	657 584
Summa eget kapital		5 221 926	4 219 668
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	35 002 572	34 437 351
Summa långfristiga skulder		35 002 572	34 437 351
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	6 220 540	7 289 821
Leverantörsskulder		203 970	107 511
Aktuella skatteskulder		28 707	17 523
Övriga skulder		10 529	17 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 056 082	917 544
Summa kortfristiga skulder		7 519 828	8 349 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 744 326	47 006 703

Kassaflödesanalys

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 002 258	1 089 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 076 073	1 076 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 078 331	2 165 537
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 531	-10 771
Förändring av kortfristiga skulder		748 485	9 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 817 285	2 164 720
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 148 750	-485 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 148 750	-485 000
Finansieringsverksamheten			
Minskning lån		-1 013 120	-485 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 013 120	-485 084
Årets kassaflöde		-344 585	1 194 636
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 141 644	4 947 008
Likvida medel vid årets slut		5 797 059	6 141 644

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 resultatdispositioner 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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	7 631 476	7 457 676
Årsavgifter lokaler, ej moms	53 844	53 844
Hysesintäkter lokaler, ej moms	514 554	512 412
Bredband	166 978	0
Övriga intäkter	92 495	104 704
	8 459 347	8 128 636

Not 3 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande underhåll	4 403	1 500
Material i löpande underhåll	9 604	28 101
Löpande underhåll i bostäder	431	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	20 190	5 950
Löpande underhåll tvättutrustning	48 591	61 476
Löpande underhåll av installationer	26 844	12 402
Löpande underhåll Va/sanitet	23 713	12 904
Löpande underhåll ventilation	0	4 181
Löpande underhåll el	44 025	41 087
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	11 634	11 054
Löpande underhåll av garage och p-platser	1 819	1 518
Löpande underhåll av markytor	33 393	27 986
Löpande underhåll värme	6 402	0
Skadegörelse	42 832	6 440
Försäkringsskador	2 375	0
	276 256	214 599

Not 4 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	48 375	62 500
Periodiskt underhåll tvättutrustning	36 666	72 260
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	23 974
	85 041	158 734

Not 5 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2024-07-01, vilket kan innebära ökade kostnader.

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	879 189	755 168
El	417 104	507 231
Uppvärmning	1 509 631	1 405 093
Vatten	397 567	367 511
Sophämtning	149 795	136 948
Tomträttsavgälder	498 108	498 108
Övriga avgifter	530 878	216 820
	4 382 272	3 886 879

Not 6 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	246 811	244 682
Revisionsarvoden	15 450	13 423
Övriga externa kostnader	193 846	207 543
	456 107	465 648

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	190 400	189 200
Revisionsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	6 000	6 000
	206 400	205 200
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	46 661	40 410
	46 661	40 410
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	253 061	245 610

Not 8 Byggnader

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	66 133 976	66 133 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 133 976	66 133 976
Ingående avskrivningar	-25 981 646	-24 905 574
Årets avskrivningar	-1 076 073	-1 076 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 057 719	-25 981 646
Utgående redovisat värde	39 076 257	40 152 330
Taxeringsvärden byggnader	71 596 000	71 596 000
Taxeringsvärden mark	46 447 000	46 447 000
	118 043 000	118 043 000
Bokfört värde byggnader	39 076 257	40 152 330
	39 076 257	40 152 330

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående nybyggnation avser relining och beräknas färdigställas 2021/2022.

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	485 000	0
Inköp	2 148 750	485 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 633 750	485 000
Utgående redovisat värde	2 633 750	485 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	4 048	0
	4 048	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 561	4 887
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	221 957	217 147
	227 518	222 034

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2021-08-31	2020-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående balans	3 309 359	3 153 093
Avsättning	652 000	315 000
Ianspråktagande	-85 041	-158 734
	3 876 318	3 309 359

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 839 500	44 839 500
	44 839 500	44 839 500

Not 16 Skulder till kreditinstitut

6 220 540 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 504 060 kr.

Beräknad skuld om fem år är 38 677 812 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 220 540	7 289 821
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	27 172 572	26 517 351
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år.	7 830 000	7 920 000
	41 223 112	41 727 172

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SBAB	2,37	2027-05-03	7 830 000	7 920 000
Stadshypotek	1,71	2022-10-30	2 577 083	2 605 959
Stadshypotek	0,80	2022-10-30	784 509	792 577
Stadshypotek	0,95	2025-07-30	6 511 464	6 611 464
Swedbank Hypotek	1,04	2026-04-24	2 106 252	2 130 252
Swedbank Hypotek	2,40	2023-06-21	2 571 564	2 598 920
Swedbank Hypotek	2,03	2024-01-25	9 175 000	9 325 000
Swedbank Hypotek	0,69	2025-01-24	3 895 000	3 910 000
Swedbank Hypotek	1,30	2022-06-22	5 772 240	5 833 000
			41 223 112	41 727 172

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	31 600	52 058
Övriga upplupna kostnader	384 989	238 497
Förutbetalda hyror och avgifter	639 493	626 989
	1 056 082	917 544

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Magnus Dahlberg
Ordförande

Jan Andersson

Simona Bauer

Hans Green

Frida Levin

Lena Viberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Håkan Anzelius
Av föreningen vald revisor

Marita Rosén
Av föreningen vald revisor