



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
ÄNGDALA  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Ängdala i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

## 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.

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:
2011	- Samtliga tre fastigheter fick nya tak och omfogning av alla söder- och västerfasader.
2012	- Alla radiatorer i hela föreningen fick nya termostater och hela värmesystemet injusterades. - Nytt högre staket och grind uppfördes på Ribevägen mot Ängdalavägen.
2013	- 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	- 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	- 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	- Hissarna på Pilåkersvägen 4 C och Korsörvägen 16 A moderniserades.
2017	Hissarna på Pilåkersvägen 4A, Ribevägen 19A och Korsörvägen 16B moderniserades.
2018	Hissarna på Pilåkersvägen 4B, Ribevägen 19B moderniserades.
2019	Avloppsstammarna i samtliga lägenheter spolades.



## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2020. Närvarande var 28 varav 23 röstberättigade medlemmar.

## Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Claes Liljegren
Sekreterare	Patric Ifverson
Ledamot	Mikael Hellstrand
Ledamot/Ekonomi	Torbjörn Andersson
Ledamot	Bo Hedén
Suppleant	Anna Arnetorp
Utsedd av HSB	Cecilia Bothén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Claes Liljegren och ledamot Mikael Hellstrand. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden inklusive stadgeenliga besiktningen samt budgetmöte med HSB Malmö.

## Firmatecknare två i förening

Claes Liljegren, Torbjörn Andersson, Bo Hedén och Patric Ifverson två i förening.

## Revisorer

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

## Valberedning

Arne Åbjörnsson, sammankallande, och Eva Forsberg.

## Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie ledamot är Claes Liljegren och suppleant är Torbjörn Andersson.

## Vicevärd

Uppgiften som vicevärd har varit fördelad på, i första hand, Fastighetsteamet/Sekant, 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen våren 2020.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under 2020 påbörjades installation av bergvärme. Den beräknas att tas i drift september 2020.

Under 2021 kommer relining av avloppsstammarna att göras.

## **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 875 kr/m<sup>2</sup> yta. Föreningen har tidigare år gjort extra höjningar av månadsavgiften för att bygga upp en reserv inför den kommande höjningen av tomträttsavgälden. Styrelsens bedömning är att reserven nu är betryggande och att inga extra höjningar kommer att behövas under de närmaste åren.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 562 565 kr.

## **Kommentarer till årets resultat**

Resultatet under året uppgår till ca 744 000 kr (f.å. ca 347.000kr). 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. HSB Bolina som är vårt bredband samt hemsidan.

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 matavfallet.

Nuvarande avtal med **Malmö Stad** för tomträttsavgälden gäller t.o.m. 2020-08-31. Från och med september 2020 har beloppet höjts till 723.000kr/år.

## **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

## Överlåtelse

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 123 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 5 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

Året 2020 har bjudit på många och ibland ansträngande utmaningar. Vi har under verksamhetsåret genomfört bergvärmeprojekt, upphandlat nytt internet samt slutit avtal med reliningföretag.

Bergvärmen har vi under nästan ett och ett halvt år utrett, förhandlat, haft extra stämma och sedan tecknat avtal med den för oss bästa leverantören. Projektet är i slutfasen och anläggningen håller nu i september på att driftsättas i sista huset, dvs på Pilåkersvägen. Detta har varit en viktig satsning både ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Under juni och juli har vi haft förhandlingar och begärt in offerter från nio företag för att teckna nytt avtal gällande vårt internet. Avtalet börjar gälla från den 1 januari 2021 och innebär att varje lägenhetsmedlem nu får 10 gånger högre hastighet, dvs 1000/1000 istället för som vi har idag 100/100. Vi har också lyckats förhandla fram att varje lägenhet skall utrustas med en router som framöver kommer att delas ut till varje lägenhetsinnehavare. Nämnas skall, att routern kommer att ingå i lägenhetsutrustningen och tillhör föreningen men får utnyttjas fritt av lägenhetsinnehavaren under tiden man är medlem och bor i föreningen.

Under året har vi också fått undersökt och konstaterat att vårt avloppssystem max hade 2 års livslängd kvar. Detta ger oss då två val, ett stambyte som är dyrt eller relining. Styrelsen valde då relining då detta är halva kostnaden jämfört med stambyte. HSB fungerade som konsulter och en upphandling genomfördes. Avtal tecknades och första planerade startdatum ändrades från september 2020 till våren 2021. Detta med anledning att vi önskar att bli klara med bergvärmen innan vi påbörjar nästa stora projekt.

Ett sista men också stort gemensamt projekt vi har i föreningen är att försöka aktivera och involvera fler medlemmar, speciellt på stämmor men även övriga aktiviteter som kan genomföras i föreningen. Detta är en framtidsfråga om föreningen skall fortleva i nuvarande form. Detta är inte ett problem som gäller enbart Ängdala utan alla bostadsrättsföreningar i hela Sverige. Utan medlemsengagemang kommer våra föreningar på bostadsmarknaden att utsättas för risker gällande demokrati, ekonomi och inflytande.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	4 465	4 371	4 112	4 014	3 867
Rörelsens kostnader	-3 569	-3 850	-3 758	-3 854	-5 176
Finansiella poster, netto	-151	-174	-177	-268	-374
Årets resultat	744	347	176	-107	-1 683
Likvida medel & finplaceringar	6 435	3 625	2 665	2 429	1 951
Skulder till kreditinstitut	22 562	16 692	16 790	17 368	17 370
Fond för yttre underhåll	3 345	3 047	2 121	2 085	2 430
Balansomslutning	27 355	20 581	20 201	20 594	20 714
Fastigheters taxeringsvärde	93 561	93 561	76 579	76 579	76 579
Soliditet (%)	11	15	14	12	13
Räntekostnad kr/kvm	36	40	39	58	80
Låneskuld kr/kvm	4 761	3 533	3 553	3 676	3 676
Avgift kr/kvm	875	861	820	786	759

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	123 500	3 047 180	-422 597	347 211	<b>3 095 294</b>
Disposition av föregående års resultat:			347 211	-347 211	<b>0</b>
Avsättning yttre fond		328 000	-328 000		<b>0</b>
I anspråkstagande yttre fond		-30 008	30 008		<b>0</b>
Årets resultat				744 974	<b>744 974</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>123 500</b>	<b>3 345 172</b>	<b>-373 378</b>	<b>665 283</b>	<b>3 760 577</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-373 378
årets vinst	744 974
	<b>371 596</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	371 596
	<b>371 596</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 195 668	4 052 124
Övriga intäkter	3	270 117	318 862
		<b>4 465 785</b>	<b>4 370 986</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-332 982	-442 462
Planerat underhåll	5	-30 008	-127 025
Fastighetsavgift/skatt		-137 078	-132 294
Driftskostnader	6	-1 953 995	-2 030 985
Övriga kostnader	7	-344 533	-328 455
Personalkostnader	8	-156 686	-173 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-608 564	-608 564
Tomträttsavgälder		-5 804	-5 807
		<b>-3 569 650</b>	<b>-3 849 444</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>896 135</b>	<b>521 542</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 663	16 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 824	-190 821
		<b>-151 161</b>	<b>-174 331</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>744 974</b>	<b>347 211</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	16 234 682	16 843 246
Pågående nyanläggningar	10	4 300 020	0
		<b>20 534 702</b>	<b>16 843 246</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 535 402</b>	<b>16 843 946</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 456
Avgifts- och hyresfordringar		147	6 466
Avräkningskonto HSB Malmö		3 535 299	1 224 835
Övriga fordringar	12	57 095	57 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	327 628	45 824
		<b>3 920 170</b>	<b>1 336 670</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 900 000	2 400 000
		<b>2 900 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 820 170</b>	<b>3 736 670</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 355 572</b>	<b>20 580 616</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		123 500	123 500
Fond för yttre underhåll	15	3 345 172	3 047 180
		<b>3 468 672</b>	<b>3 170 680</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		-373 378	-422 598
Årets resultat		744 974	347 211
		<b>371 596</b>	<b>-75 386</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 840 268</b>	<b>3 095 294</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 899 459	948 182
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 899 459</b>	<b>948 182</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	13 663 106	15 744 047
Leverantörsskulder		322 947	136 347
Aktuella skatteskulder		18 645	16 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	611 148	640 657
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 615 845</b>	<b>16 537 141</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 355 572</b>	<b>20 580 616</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		744 974	347 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		608 564	608 564
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 353 538</b>	<b>955 775</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-273 035	-28 318
Förändring av kortfristiga skulder		-1 921 295	130 412
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-840 792</b>	<b>1 057 869</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 300 020	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 300 020</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		7 951 277	-97 552
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 951 277</b>	<b>-97 552</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 810 465</b>	<b>960 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 624 835	2 664 518
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 435 299</b>	<b>3 624 835</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 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 2,11 % 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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	4 036 548	3 894 464
Årsavgifter lokaler	96 864	93 460
Hysesintäkter	62 256	64 200
	<b>4 195 668</b>	<b>4 052 124</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Bredband	83 700	83 700
Ersättning försäkringsskador	0	55 260
Årsavgifter el	126 826	114 490
Serviceavgifter, ej momsreg.	59 591	65 412
	<b>270 117</b>	<b>318 862</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	11 673	57 012
Material i löpande underhåll	21 728	42 182
Löpande underhåll av bostäder	12 837	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	20 504	59 040
Löpande underhåll tvättutrustning	42 043	32 944
Löpande underhåll av installationer	14 888	467
Löpande underhåll Va/sanitet	57 519	130 385
Löpande underhåll av lokaler	7 369	0
Löpande underhåll el	1 322	1 966
Löpande underhåll av markytor	622	0
Försäkringsskador	30 657	0
Skadegörelse	0	40 000
Löpande underhåll av hissar	108 197	76 860
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	3 623	1 606
	<b>332 982</b>	<b>442 462</b>



### Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll installationer	30 008	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	69 650
Periodiskt underhåll markytor	0	57 375
	<b>30 008</b>	<b>127 025</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	557 518	566 342
El	256 253	289 244
Uppvärmning	594 894	632 014
Vatten	193 500	195 964
Sophämtning	133 032	132 610
Övrigt	218 798	214 811
	<b>1 953 995</b>	<b>2 030 985</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	104 014	102 046
Revisionsarvoden	9 337	8 900
Övriga externa kostnader	231 182	217 509
	<b>344 533</b>	<b>328 455</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	102 776	116 252
Revisionsarvode	7 095	6 975
Arvoden valberedning	9 460	13 950
Personalrepresentation	1 970	0
Övriga arvoden förtroendevalda	4 000	0
	<b>125 301</b>	<b>137 177</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 385	36 675
	<b>31 385</b>	<b>36 675</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>156 686</b>	<b>173 852</b>

## Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	27 390 284	27 390 284
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 390 284</b>	<b>27 390 284</b>
Ingående avskrivningar	-11 018 788	-10 441 674
Årets avskrivningar	-577 114	-577 114
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 595 902</b>	<b>-11 018 786</b>
Ingående anskaffningsvärde markinstallation	629 000	629 000
Ingående avskrivningar	-157 250	-125 000
Årets avskrivningar	-31 450	-31 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar markinstallation</b>	<b>440 300</b>	<b>471 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 234 682</b>	<b>16 843 246</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 561 000	48 561 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	<b>93 561 000</b>	<b>93 561 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

Avser projekt bergvärme med belopp 4 246 582 kr väntas klart i september 2020.

Samt projekt relining med belopp 53 438 kr väntas färdigt under 2021.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	4 300 020	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 300 020</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 300 020</b>	<b>0</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	57 095	57 090
	<b>57 095</b>	<b>57 090</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 566	2831
Upplupen el IMD intäkt	42 042	0
Övr. förutb. kostn. uppl.int	282 020	42 993
	<b>327 628</b>	<b>45 824</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 900 000	2 400 000
	<b>2 900 000</b>	<b>2 400 000</b>



### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	3 047 180	2 121 205
Avsättning	328 000	1 053 000
Anspråktagande	-30 008	-127 025
	<b>3 345 172</b>	<b>3 047 180</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	22 622 000	19 305 000
	<b>22 622 000</b>	<b>19 305 000</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB 36495022	0,72	2022-07-28	3 274 842	3 308 642
SEB 37595160			0	492 500
SEB 37770302	0,66	2022-09-28	972 650	982 500
SEB 41493968	1,19	2021-09-28	948 182	957 934
SEB 41494018	0,66	2022-09-28	3 794 497	3 832 993
Swedbank Hypotek 2857501320			0	7 117 660
SEB 44380897	0,65	2021-05-28	6 472 528	0
SEB 44235005	0,63	2021-04-28	7 099 866	0
			<b>22 562 565</b>	<b>16 692 229</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

13 663 106 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 618 414 kr

Beräknad skuld om 5 år 21 428 685 kr.

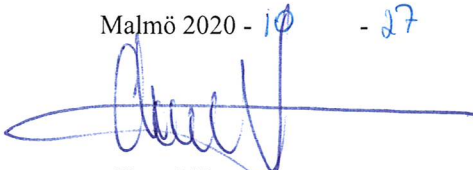
	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 663 106	15 744 047
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	8 899 459	948 182
	<b>22 562 565</b>	<b>16 692 229</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	28 622	27 298
Övriga upplupna kostnader	231 352	258 694
Förutbetalda hyror och avgifter	351 174	354 665
	<b>611 148</b>	<b>640 657</b>

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

Malmö 2020 - 10 - 27



Claes Liljegen  
Ordförande



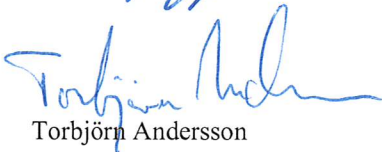
Cecilia Bothén



Bo Hedén



Mikael Hellstrand



Torbjörn Andersson



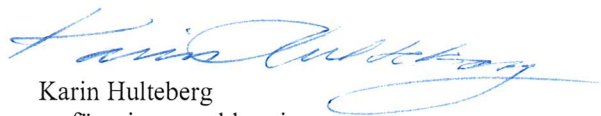
Patric Ifversson

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/11-2020



**Per-Erik Gillberg**

Revisor från Borevision AB  
vilken är 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 2020.

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 2020 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9/11 2020

  
.....  
Per-Erik Gillberg  
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 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 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.