

ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
NORSEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Norsen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 2020-12-01 kl. 18:00 – Kom i tid!

Lokal: Ungdomens hus, festsalen, Norra Skolgatan 10B, Malmö

OBS! Insläpp 17:30 – 17:55

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Övriga frågor tas efter stämmans slut.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen, med säte i Malmö, har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Norsen 15 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Bolagsgatan 2 och 4, Lugnagatan 12 och 14 samt Brogatan 6 och 8.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	15
3	24
4	36
5	2

Total lägenhetsyta 6553 kvm
Lägenheternas medelyta 85 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2019, närvarande var 31 medlemmar, varav 1 genom fullmakt, totalt 27 röstberättigande medlemmar enligt upprättad röstlängd. Övriga närvarande var Björn Klefbohm, Lars Svensson ekonom HSB, Christian Grantz Sydsverige Entreprenad och Magnus Planell, HSB-ledamot.

WL
19 Pst
BF NF BA

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Patrik Stenlund
Ledamot och Vice ordförande*	Lars Johnsson
Ledamot och Sekreterare	Liv Fabricius
Ledamot och Studieorganisatör	Kerstin Hägg
Ledamot	Nouara Ajredinovski
Utsedd av HSB	Magnus Planell
Suppleant	Per Jerling
Suppleant	Hans Norberg

*) Mot slutet av verksamhetsåret avsåg sig Lars Johnsson rollen som vice ordförande. Då det inte finns något krav på att det ska finnas en vice ordförande valde styrelsen att fortsätta utan.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Patrik Stenlund, Kerstin Hägg samt Nouara Ajredinovski, samt suppleanterna Per Jerling och Hans Norberg. Styrelsen har under året hållit 11 styrelsesammanträden samt ett flertal arbetsmöten av olika slag.

Firmatecknare två i förening

Ledamöter Nouara Ajredinovski, Kerstin Hägg, Lars Johnsson, Patrik Stenlund.

Revisorer

Förtroendevalda Bodil Andersson och Bodil Persson samt extern revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Eva Jansson Jahja (sammankallande), Margareta Lincoln.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordförande. Vid behov har styrelsen utsett ersättare.

Vicevärd

Vicevärdskapet uppbärs av samtliga i styrelsen.

WF
LJ
BF
MP
JA
AA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens gemensamma aktiviteter

Föreningens 30-årsfirande skedde lördag 2019-09-07 inleddes med brunch på närliggande Scandic hotell. 75 vuxna och barn deltog på Scandic och firandet fortsatte sedan på eftermiddagen i Norsens trädgård med kaffe och tårta samt hoppborg och popcorn till barnen. Samtidigt kunde man i ett par trapphus se en utställning om Brf Norsen och områdets historia och delta i en tipspromenad. Extra roligt var att fastighetens arkitekt, Kurt Hultin, 94 år, kunde delta som hedersgäst dagen till ära. Dagens avslutades sedan med grillning på gården.

Vid höstens trädgårdsdag 2019 deltog närmare 20 personer. Vi anlade en ny rabatt med blommor och buskar, där det tidigare funnits buxbom. Höstväxter planterades i krukor och trädgårdsmöblerna togs omhand inför vintern. Det bjöds på pizza.

Första advent anordnades den traditionella julgranständningen med glögg och tilltugg. Ordföranden informerade om aktuella händelser och planer för föreningen.

Vårens trädgårdsdag 2020 innehöll inte några gemensamma aktiviteter på grund av Covid-19 pandemin. Trädgårdsgruppen planterade vårblommor i föreningens krukor.

Inga övriga föreningsaktiviteter planerades på grund av Covid-19 pandemin och de restriktioner samt rekommendationer som utfärdats av folkhälsomyndigheten.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Vår föreningslokal totalrenoverades med utökning av pentrydelen till ett fullt utrustat kök, nya praktiska möbler samt lättstädade golv/ytor.
- Uppgradering och programmering av styrsystem för värme och ventilation.
- Radonmätning genomförd i 30 lägenheter och andra utrymmen. Resultatet blev att inga värden över gällande gränsvärde kunde konstateras. Anledningen till mätningen var att Malmö stad gick ut med krav att detta var obligatoriskt från 2020, ett krav som senare drogs tillbaka och där Malmö stad nu gör ett stegvis införande istället. Nu har ni en mätning som gäller i 10 år.
- Byte av värmepump för återvinning av överskottsvärme från ventilationsluften. I samband med värmepumpsbytet byttes även kylmedia ut och energimätare installerades så att vi kan se hur mycket energi vi återvinner

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-04-20. Följande åtgärder står på att-göra-listan kommande år:

- Översyn/optimering av värme- och ventilationssystem, byte av fläkt på Bolagsgatan.
- Åtgärder på ett fåtal balkonger (sprickbildning i några pelare, några golvplattor på första våningen behöver renoveras i framkant)
- Byte passagesystem och översyn lås-/nyckelhantering, eventuellt komplettering med digitala informationstavlor och bokningssystem för tvättstugor som komplement till nuvarande bokningstavlor med låscylindrar.

- Framtagande av förfrågningsunderlag avseende Takrenovering takplåt, taksäkerhet, takfötter mm.
- Framtagande av förfrågningsunderlag avseende solceller med tillhörande utrustning.

För att hålla kostnaderna nere är det viktigt att synkronisera åtgärder, exempelvis ställningar för takmålning kan användas för såväl att montera solceller som för fasad-, fönster- och balkongarbeten. Det har medfört att underhållsåtgärder har justerats tidsmässigt.

Ekonomi

Föreningen har differentierade andelar.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 866 kr/m² bostadslägenhetsyta.

I och med ny budget för 2020/2021 korrigerades avgiftskalkylen något nedåt vilken började gälla på avier från den 1/10 2020. Nytt genomsnittligt kvadratmeterpris per lägenhetsyta är 852 kr.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år, men när styrelsen sett över underhållsplaneringen och ekonomin för ett antal år framåt så beslöts att justera avgiftskalkylen nedåt genom att den nya prognosen för kapitalkostnad för det kommande året lades in (minskade något från föregående år) samtidigt som driftkostnaderna bibehölls på samma nivå som föregående år. Se avgiftskalkyl för 2020/2021.

Föreningen har en skuldsättningsgrad på ca 30% och amorterar för närvarande ca 1,8% av skuldbeloppet varje år.

Styrelsens målsättning har under en längre tid varit att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Vi är nu i ett läge där vi har en ganska låg skuldsättningsgrad vilket innebär att vi kommer att amortera i en något lugnare takt framöver.

Föreningen har haft en del kostnader i samband med att medlemmar har påbörjat renovering av lägenheter utan att vidtala styrelse/förening och därmed inte fått veta vad som är viktigt att tänka på och ta hänsyn till vid arbetet. Styrelsen passar här på att påminna om att **alltid stämma av med styrelsen** innan något arbete planeras, om ni vill göra förändringar i era lägenheter samt att alltid ansöka om tillstånd för andrahandsuthyrning innan denna påbörjas.

Kommentarer till Årets resultat

Norsens ekonomi är fortsatt balanserad och god. Samtliga våra lån är placerade till en bra ränta, genomsnittsräntan är 1,23%.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under året har inga förändringar i styrelsen skett. Denna styrelse tillträdde i samband med ordinarie föreningsstämma 2019-11-26, vilket innebar att tre månader av verksamhetsåret passerats.

Väsentliga avtal

Under året har styrelsen

- Sagt upp avtalet med Com Hem avseende gruppanslutning TV och bredband till 2020-12-31.
- Förlängt det uppsagda avtalet med Com Hem avseende gruppanslutning TV och bredband från 2020-12-31 till 2022-01-31 på grund av Covid-19.
- Påbörjat arbetet med att utreda vad föreningen ska ha för anslutning avseende TV och bredband i framtiden, tyvärr så har arbetet fått pausas på grund av Covid-19 men vi kommer att hantera det faktum att Bolina 2.0 slutar att fungera 2020-12-31 och att vi vill att det ska finnas ett alternativ till Com Hem för bredband även innan vi finner en framtida långsiktig lösning för TV och bredband från 2022-02-01.
- Tecknat serviceavtal med Gunnar Karlsen AB avseende service och support på värme och ventilation.
- Anlitat Rörmontören Syd som VVS-firma för föreningen. Dom har också speciella medlemspriser om medlemmar vill anlita dom, se dokumentportalen inloggad på HSB:s hemsida, eller kontakta förvaltare eller styrelse.
- Anlitat Skånsk Elservice som elfirma för föreningen.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 114 medlemmar (114 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen har under året delat ut sju informationsblad. I samband med bytet av passagesystem så kommer möjligheterna till digitala informationstavlor i våra entréer att undersökas närmare vilket kan göra det enklare att nå ut snabbt med information.

WA
PZ
BP
JE
PA
KH
MP

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 877	6 033	6 037	6 090	6 059
Rörelsens kostnader	-5 004	-5 142	-4 620	-4 556	-4 107
Finansiella poster, netto	-545	-603	-795	-1 012	-1 247
Årets resultat	329	288	622	522	705
Likvida medel & fin placeringar	4 861	4 720	6 670	7 667	6 283
Skulder till kreditinstitut	40 075	40 797	43 577	46 093	46 499
Fond för yttre underhåll	1 947	2 229	2 454	2 622	2 846
Balansomslutning	58 201	58 693	61 685	62 970	62 781
Fastigheters taxeringsvärde	133 000	133 000	98 208	98 208	98 208
Soliditet (%)	30	29	27	25	24
Räntekostnad kr/kvm	87	97	126	159	193
Låneskuld kr/kvm	6 116	6 226	6 650	7 034	7 095
Avgift kr/kvm	866	890	891	890	892
Debiterad el kr/kvm	25	25	28	36	28

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 399 979	5 944 197	2 229 357	3 023 604	288 117	16 885 254
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-603 609	603 609		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			321 000	-321 000		0
Disposition av föregående års resultat:				288 117	-288 117	0
Årets resultat					328 775	328 775
Belopp vid årets utgång	5 399 979	5 944 197	1 946 748	3 594 330	328 775	17 214 029

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 594 331
årets vinst	328 775
	3 923 106
disponeras så att i ny räkning överföres	3 923 106
	3 923 106

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

WA
B
BP
AF
BA
MP
KHL

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 674 561	5 834 456
Övriga intäkter	3	202 780	198 308
		5 877 341	6 032 764
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-407 757	-521 594
Planerat underhåll	5	-603 609	-469 802
Fastighetsavgift/skatt		-110 033	-106 028
Driftskostnader	6	-2 142 003	-2 239 618
Övriga kostnader	7	-327 736	-325 642
Personalkostnader	8, 9	-200 975	-214 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 211 489	-1 264 613
		-5 003 602	-5 141 629
Rörelseresultat		873 739	891 135
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 854	34 388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569 817	-637 405
		-544 963	-603 017
Årets resultat		328 775	288 117

WA
Si
BD
JP
BA

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	52 645 934	53 857 423
Pågående nyanläggningar	11	591 980	0
		53 237 914	53 857 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
Egna BR, långvarigt bruk		4 801	4 801
		5 301	5 301
Summa anläggningstillgångar		53 243 215	53 862 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		848	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 088 443	956 185
Övriga fordringar	13	15 044	11 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 350	99 171
		1 185 685	1 066 576
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	3 750 000	3 750 000
		3 750 000	3 750 000
<i>Kassa och bank</i>		22 123	14 001
Summa omsättningstillgångar		4 957 808	4 830 577
SUMMA TILLGÅNGAR		58 201 023	58 693 301

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 399 979	5 399 979
Kapitaltillskott		5 944 197	5 944 197
Fond för yttre underhåll	16	1 946 748	2 229 357
		13 290 924	13 573 533
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 594 331	3 023 605
Årets resultat		328 775	288 117
		3 923 106	3 311 722
Summa eget kapital		17 214 030	16 885 255
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	31 016 169	30 290 402
Summa långfristiga skulder		31 016 169	30 290 402
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	9 040 469	10 506 236
Leverantörsskulder		181 959	154 485
Aktuella skatteskulder		8 118	5 335
Fond för inre underhåll		3 927	3 927
Övriga skulder	20	45 197	2 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	691 154	845 006
Summa kortfristiga skulder		9 970 824	11 517 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 201 023	58 693 302

NL EP
 Pst MP
 BP LF BA

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		328 775	288 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 211 489	1 264 613
Resultat efter finansiella poster		1 540 264	1 552 730
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 149	-16 939
Förändring av kortfristiga skulder		-99 054	37 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 454 359	1 573 350
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-591 980	-206 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-591 980	-206 440
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+)/minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-722 000	-3 430 800
Erhållna aktieägartillskott		0	113 804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-722 000	-3 316 996
Årets kassaflöde		140 379	-1 950 086
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 720 187	6 670 273
Likvida medel vid årets slut		4 860 566	4 720 187

WL
BP
JE
BA
MP
BL

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 91 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,11 %.

Markanläggningar

Årets avskrivning på markanläggningar uppgår till 10,00%.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019-2020.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 45 080 779 kr (föregående år 45 080 779 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	5 674 561 5 674 561	5 834 456 5 834 456

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El, momsreg	161 079	164 899
Diverse avdrag vid avisering	41 701	33 409
	202 780	198 308

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	62 456	97 850
Löpande underhåll av bostäder	18 125	2 281
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	52 736	19 229
Löpande underhåll tvättutrustning	35 143	22 888
Löpande underhåll av installationer	5 942	7 563
Löpande underhåll Va/sanitet	31 787	32 170
Löpande underhåll värme	12 594	76 268
Löpande underhåll ventilation	45 125	148 177
Löpande underhåll el	44 747	56 312
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	10 014	8 185
Löpande underhåll av hissar	58 151	8 070
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	24 004	21 677
Löpande underhåll av markytor	1 142	7 904
Skadegörelse	5 791	13 020
	407 757	521 594

NK
Bj. P86
BP KE BA

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	518 734	58 399
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	78 113
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	116 875
Periodiskt underhåll värme	0	79 348
Periodiskt underhåll el	0	113 942
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	22 009	23 125
Periodiskt underhåll markytor	62 866	0
	603 609	469 802

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	696 870	636 780
El	519 430	517 850
Uppvärmning	270 062	417 018
Vatten	222 459	205 944
Sophämtning	215 011	245 042
Övriga avgifter	218 172	216 984
	2 142 004	2 239 618

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	110 191	113 869
Revisionsarvoden	9 300	8 913
Övriga externa kostnader	208 245	202 861
	327 736	325 643

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	69 747	69 750
Revisionsarvode	4 650	4 650
Löner och andra ersättningar	4 650	4 650
Löner anställda	96 376	97 297
	175 423	176 347
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 552	37 985
	25 552	37 985
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	200 975	214 332

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	59 567 662	58 454 347
Investering, stam- och radiatorventiler		981 250
Investering, lekplats		132 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 567 662	59 567 662
Ingående avskrivningar	-10 442 629	-9 178 016
Årets avskrivningar	-1 211 489	-1 264 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 654 118	-10 442 629
Ingående anskaffningsvärde mark	4 732 390	4 732 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	4 732 390	4 732 390
Utgående redovisat värde	52 645 934	53 857 423
Taxeringsvärden byggnader	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	58 000 000
	133 000 000	133 000 000

NR
L' P
BP KE BA

Not 11 Pågående nyanläggningar

2019-08-31: stam- och radiatorer

2020-08-31: byte av värmepump, uppskattad till 660 tkr.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	906 875
Inköp	591 980	74 375
Överfört till Byggnader	0	-981 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	591 980	0
Utgående redovisat värde	591 980	0

Not 12 Andelar

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	15 044	11 220
	15 044	11 220

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 217	7 478
Övr förutb kostn, uppl int	76 133	91 693
	81 350	99 171

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	3 750 000	3 750 000
	3 750 000	3 750 000

NA^o IP
BP BF BA

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 229 257	2 454 159
Avsättning	321 000	245 000
Ianspråkstagande	-603 609	-469 802
	1 946 648	2 229 357

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	58 800 000	58 800 000
	58 800 000	58 800 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Not 19 Skulder till kreditinstitut

9 040 469 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 722 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 36 446 638 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 040 469	10 506 236
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	31 016 169	30 290 402
	40 056 638	40 796 638

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Källskatt	23 713	1 181
Arbetsgivareavgifter	21 484	1 475
	45 197	2 656

NA^o MP
di Fot KE
BP HF BA

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	42 286	54 965
Övriga upplupna kostnader	185 728	309 346
Förutbetalda hyror och avgifter	463 140	480 695
	691 154	845 006

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

Malmö 14/11 - 2020



Patrik Stenlund
Ordförande



Liv Fabricius



Lars Johnsson



Nouara Ajredinovski



Kerstin Hägg



Magnus Planell

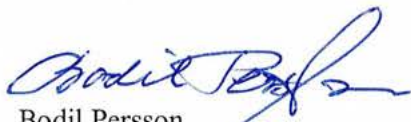
Vår revisionsberättelse har lämnats 14/11 - 2020



Emil Persson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bodil Andersson
Av föreningen utsedd revisor



Bodil Persson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norsen i Malmö, org.nr. 716407-4291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norsen i Malmö för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norsen i Malmö för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Malmö den 14 / 11 2020



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bodil Andersson
Av föreningen vald revisor



Bodil Persson
Av föreningen vald revisor

Lgh-nr	Yta	Ursprunglig insats	Extra insats totalt	Lån							
				Lån	Andelstal	Lån	Andelstal	Lån	Andelstal	Lån	Andelstal
				A	A	B	B	C	C	D	D
1	94,5	78 086	-	106 115	1,7508084%	112 973	1,6546227%	145 738	1,5973178%	148 552	1,5173706%
2	62,5	52 616	-	71 503	1,1797317%	76 124	1,1149199%	98 201	1,0763066%	100 098	1,0224364%
3	94,5	78 086	-	106 115	1,7508084%	112 973	1,6546227%	145 738	1,5973178%	148 552	1,5173706%
4	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
5	62,5	52 616	-	71 503	1,1797317%	76 124	1,1149199%	98 201	1,0763066%	100 098	1,0224364%
6	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
7	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
8	62,5	52 616	-	71 503	1,1797317%	76 124	1,1149199%	98 201	1,0763066%	100 098	1,0224364%
9	96,5	79 550	478 175	-	-	-	-	-	-	151 337	1,5458191%
10	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
11	125,5	99 933	198 833	135 804	2,2406517%	144 581	2,1175552%	-	-	190 114	1,9419025%
12	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
13	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
14	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
15	94,5	78 086	155 365	106 115	1,7508084%	112 973	1,6546227%	-	-	148 552	1,5173706%
16	62,5	52 616	309 180	-	-	-	-	98 201	1,0763066%	100 098	1,0224364%
17	94,5	78 086	-	106 115	1,7508084%	112 973	1,6546227%	145 738	1,5973178%	148 552	1,5173706%
18	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
19	62,5	52 616	-	71 503	1,1797317%	76 124	1,1149199%	98 201	1,0763066%	100 098	1,0224364%
20	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
21	96,5	79 550	-	108 105	1,7836335%	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
22	62,5	52 616	-	71 503	1,1797317%	76 124	1,1149199%	98 201	1,0763066%	100 098	1,0224364%
23	96,5	79 550	319 897	-	-	-	-	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
24	96,5	79 550	160 589	-	-	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
25	125,5	99 933	-	135 804	2,2406517%	144 581	2,1175552%	186 512	2,0442174%	190 114	1,9419025%
26	96,5	79 550	308 141	-	-	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
27	96,5	79 550	160 589	-	-	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
28	96,5	79 550	160 589	-	-	115 092	1,6856445%	148 470	1,6272652%	151 337	1,5458191%
29	99,5	81 478	-	110 725	1,8268622%	117 881	1,7264984%	152 068	1,6667042%	155 005	1,5832841%
30	110,0	90 402	-	122 852	2,0269520%	130 792	1,9155957%	168 724	1,8492524%	171 982	1,7566957%
31	99,5	81 478	-	110 725	1,8268622%	117 881	1,7264984%	152 068	1,6667042%	155 005	1,5832841%
32	112,0	90 884	-	123 507	2,0377592%	131 489	1,9258092%	169 624	1,8591122%	172 899	1,7660619%
33	99,5	81 478	-	110 725	1,8268622%	117 881	1,7264984%	152 068	1,6667042%	155 005	1,5832841%
34	112,0	90 884	347 722	123 507	2,0377592%	131 489	1,9258092%	169 624	1,8591122%	-	-
35	99,5	81 478	-	110 725	1,8268622%	117 881	1,7264984%	152 068	1,6667042%	155 005	1,5832841%
36	112,0	90 884	-	123 507	2,0377592%	131 489	1,9258092%	169 624	1,8591122%	172 899	1,7660619%
37	99,5	81 478	801 499	-	-	-	-	-	-	-	-
38	112,0	90 884	714 878	-	-	-	-	-	-	172 899	1,7660619%
39	73,0	61 273	-	83 267	1,3738350%	88 649	1,2983595%	114 358	1,2533931%	116 567	1,1906596%
40	60,0	50 779	-	69 006	1,1385434%	73 466	1,0759942%	94 773	1,0387291%	96 603	0,9867398%
41	73,0	61 273	-	83 267	1,3738350%	88 649	1,2983595%	114 358	1,2533931%	116 567	1,1906596%
42	74,5	61 398	-	83 437	1,3766377%	88 830	1,3010083%	114 592	1,2559501%	116 805	1,1930886%
43	60,0	50 779	-	69 006	1,1385434%	73 466	1,0759942%	94 773	1,0387291%	96 603	0,9867398%
44	74,5	61 398	-	83 437	1,3766377%	88 830	1,3010083%	114 592	1,2559501%	116 805	1,1930886%
45	74,5	61 398	-	83 437	1,3766377%	88 830	1,3010083%	114 592	1,2559501%	116 805	1,1930886%
46	60,0	50 779	-	69 006	1,1385434%	73 466	1,0759942%	94 773	1,0387291%	96 603	0,9867398%
47	74,5	61 398	-	83 437	1,3766377%	88 830	1,3010083%	114 592	1,2559501%	116 805	1,1930886%
48	74,5	61 398	-	83 437	1,3766377%	88 830	1,3010083%	114 592	1,2559501%	116 805	1,1930886%
49	119,5	94 828	557 225	-	-	-	-	176 985	1,9397902%	180 402	1,8427019%
50	74,5	61 398	-	83 437	1,3766377%	88 830	1,3010083%	114 592	1,2559501%	116 805	1,1930886%
51	74,5	61 398	-	83 437	1,3766377%	88 830	1,3010083%	114 592	1,2559501%	116 805	1,1930886%
52	74,5	61 398	246 902	-	-	-	-	114 592	1,2559501%	116 805	1,1930886%
53	99,5	81 478	-	110 725	1,8268622%	117 881	1,7264984%	152 068	1,6667042%	155 005	1,5832841%
54	71,5	58 934	109 313	80 089	1,3213910%	85 265	1,2487967%	109 993	1,2055468%	112 117	1,1452081%
55	99,5	81 478	-	110 725	1,8268622%	117 881	1,7264984%	152 068	1,6667042%	155 005	1,5832841%
56	71,5	58 934	-	80 089	1,3213910%	85 265	1,2487967%	109 993	1,2055468%	112 117	1,1452081%
57	99,5	81 478	-	110 725	1,8268622%	117 881	1,7264984%	152 068	1,6667042%	155 005	1,5832841%
58	71,5	58 934	-	80 089	1,3213910%	85 265	1,2487967%	109 993	1,2055468%	112 117	1,1452081%
59	99,5	81 478	-	110 725	1,8268622%	117 881	1,7264984%	152 068	1,6667042%	155 005	1,5832841%
60	71,5	58 934	-	80 089	1,3213910%	85 265	1,2487967%	109 993	1,2055468%	112 117	1,1452081%
61	99,5	81 478	801 499	-	-	-	-	-	-	-	-
62	71,5	58 934	86 499	80 089	1,3213910%	-	-	109 993	1,2055468%	112 117	1,1452081%
63	68,0	56 455	-	76 720	1,2658080%	81 678	1,1962673%	105 366	1,1548367%	107 401	1,0970360%
64	62,5	52 259	-	71 018	1,1717272%	75 607	1,1073552%	97 535	1,0690038%	99 418	1,0154992%
65	76,5	62 683	-	85 183	1,4054494%	90 689	1,3282371%	116 990	1,2822359%	119 249	1,2180588%
66	72,5	59 756	-	81 206	1,3398215%	86 454	1,2662146%	111 527	1,2223615%	113 681	1,1611812%
67	62,5	52 259	-	71 018	1,1717272%	75 607	1,1073552%	97 535	1,0690038%	99 418	1,0154992%
68	76,5	62 683	-	85 183	1,4054494%	90 689	1,3282371%	116 990	1,2822359%	119 249	1,2180588%
69	72,5	59 756	-	81 206	1,3398215%	86 454	1,2662146%	111 527	1,2223615%	113 681	1,1611812%
70	62,5	52 259	-	71 018	1,1717272%	75 607	1,1073552%	97 535	1,0690038%	99 418	1,0154992%
71	76,5	62 683	-	85 183	1,4054494%	90 689	1,3282371%	116 990	1,2822359%	119 249	1,2180588%
72	72,5	59 756	-	81 206	1,3398215%	86 454	1,2662146%	111 527	1,2223615%	113 681	1,1611812%
73	62,5	52 259	-	71 018	1,1717272%	75 607	1,1073552%	97 535	1,0690038%	99 418	1,0154992%
74	76,5	62 683	-	85 183	1,4054494%	90 689	1,3282371%	116 990	1,2822359%	119 249	1,2180588%
75	72,5	59 756	-	81 206	1,3398215%	86 454	1,2662146%	111 527	1,2223615%	113 681	1,1611812%
76	62,5	52 259	-	71 018	1,1717272%	75 607	1,1073552%	97 535	1,0690038%	99 418	1,0154992%
77	76,5	62 683	-	85 183	1,4054494%	90 689	1,3282371%	116 990	1,2822359%	119 249	1,2180588%
78	32,0	4 801	-	6 524	0,1076458%	6 946	0,1017320%	8 960	0,0982088%	9 134	0,0932933%
6 585,0	5 399 979	5 916 895		6 060 936	100,000000%	6 827 219	100,000000%	9 123 901	100,000000%	9 790 106	100,000000%

Lgh-nr	Lån	Andelstal	Totalt lån	Årlig kapitalkostnad						Årlig driftskostnad				
				E	E	A+B+C+D+E	A	B	C	D	E	A+B+C+D+E=F	Andelstal	Kostnad
													Driftskostnad	G
1	137 271	1,6372541%	650 650	5 284	5 015	4 043	2 400	3 265	20 007	1,4460427%	63 266			
2	92 496	1,1032164%	438 422	3 561	3 379	2 724	1 617	2 200	13 481	0,9743742%	42 630			
3	137 271	1,6372541%	650 650	5 284	5 015	4 043	2 400	3 265	20 007	1,4460427%	63 266			
4	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
5	92 496	1,1032164%	438 422	3 561	3 379	2 724	1 617	2 200	13 481	0,9743742%	42 630			
6	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
7	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
8	92 496	1,1032164%	438 422	3 561	3 379	2 724	1 617	2 200	13 481	0,9743742%	42 630			
9	139 845	1,6679502%	291 182	-	-	-	2 445	3 326	5 771	1,4731539%	64 452			
10	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
11	175 677	2,0953271%	646 177	6 763	6 418	-	3 071	4 178	20 430	1,8506183%	80 966			
12	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
13	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
14	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
15	137 271	1,6372541%	504 912	5 284	5 015	-	2 400	3 265	15 964	1,4460427%	63 266			
16	-	-	198 299	-	-	2 724	1 617	-	4 341	0,9743742%	42 630			
17	137 271	1,6372541%	650 650	5 284	5 015	4 043	2 400	3 265	20 007	1,4460427%	63 266			
18	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
19	92 496	1,1032164%	438 422	3 561	3 379	2 724	1 617	2 200	13 481	0,9743742%	42 630			
20	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
21	139 845	1,6679502%	662 849	5 383	5 109	4 119	2 445	3 326	20 382	1,4731539%	64 452			
22	92 496	1,1032164%	438 422	3 561	3 379	2 724	1 617	2 200	13 481	0,9743742%	42 630			
23	139 845	1,6679502%	439 652	-	-	4 119	2 445	3 326	9 889	1,4731539%	64 452			
24	139 845	1,6679502%	554 744	-	5 109	4 119	2 445	3 326	14 999	1,4731539%	64 452			
25	175 677	2,0953271%	832 690	6 763	6 418	5 174	3 071	4 178	25 604	1,8506183%	80 966			
26	-	-	414 899	-	5 109	4 119	2 445	-	11 673	1,4731539%	64 452			
27	139 845	1,6679502%	554 744	-	5 109	4 119	2 445	3 326	14 999	1,4731539%	64 452			
28	139 845	1,6679502%	554 744	-	5 109	4 119	2 445	3 326	14 999	1,4731539%	64 452			
29	143 234	1,7083752%	678 914	5 514	5 233	4 218	2 504	3 407	20 876	1,5088577%	66 014			
30	158 922	1,8954876%	753 273	6 118	5 806	4 680	2 778	3 780	23 162	1,6741176%	73 244			
31	143 234	1,7083752%	678 914	5 514	5 233	4 218	2 504	3 407	20 876	1,5088577%	66 014			
32	159 769	1,9055938%	757 289	6 150	5 837	4 705	2 793	3 800	23 286	1,6830436%	73 635			
33	143 234	1,7083752%	678 914	5 514	5 233	4 218	2 504	3 407	20 876	1,5088577%	66 014			
34	-	-	424 620	6 150	5 837	4 705	-	-	16 693	1,6830436%	73 635			
35	143 234	1,7083752%	678 914	5 514	5 233	4 218	2 504	3 407	20 876	1,5088577%	66 014			
36	159 769	1,9055938%	757 289	6 150	5 837	4 705	2 793	3 800	23 286	1,6830436%	73 635			
37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5088577%	66 014			
38	-	-	172 899	-	-	-	2 793	-	2 793	1,6830436%	73 635			
39	107 715	1,2847305%	510 556	4 147	3 935	3 172	1 883	2 562	15 699	1,1346896%	49 644			
40	89 267	1,0646995%	423 115	3 436	3 261	2 629	1 561	2 123	13 010	0,9403555%	41 141			
41	107 715	1,2847305%	510 556	4 147	3 935	3 172	1 883	2 562	15 699	1,1346896%	49 644			
42	107 935	1,2873514%	511 597	4 155	3 943	3 179	1 887	2 567	15 731	1,1370044%	49 745			
43	89 267	1,0646995%	423 115	3 436	3 261	2 629	1 561	2 123	13 010	0,9403555%	41 141			
44	107 935	1,2873514%	511 597	4 155	3 943	3 179	1 887	2 567	15 731	1,1370044%	49 745			
45	107 935	1,2873514%	511 597	4 155	3 943	3 179	1 887	2 567	15 731	1,1370044%	49 745			
46	89 267	1,0646995%	423 115	3 436	3 261	2 629	1 561	2 123	13 010	0,9403555%	41 141			
47	107 935	1,2873514%	511 597	4 155	3 943	3 179	1 887	2 567	15 731	1,1370044%	49 745			
48	107 935	1,2873514%	511 597	4 155	3 943	3 179	1 887	2 567	15 731	1,1370044%	49 745			
49	-	-	357 387	-	-	4 910	2 914	-	7 824	1,7560809%	76 830			
50	107 935	1,2873514%	511 597	4 155	3 943	3 179	1 887	2 567	15 731	1,1370044%	49 745			
51	107 935	1,2873514%	511 597	4 155	3 943	3 179	1 887	2 567	15 731	1,1370044%	49 745			
52	107 935	1,2873514%	339 331	-	-	3 179	1 887	2 567	7 633	1,1370044%	49 745			
53	143 234	1,7083752%	678 914	5 514	5 233	4 218	2 504	3 407	20 876	1,5088577%	66 014			
54	-	-	387 463	3 988	3 785	3 051	1 811	-	12 636	1,0913746%	47 749			
55	143 234	1,7083752%	678 914	5 514	5 233	4 218	2 504	3 407	20 876	1,5088577%	66 014			
56	103 603	1,2356880%	491 066	3 988	3 785	3 051	1 811	2 464	15 100	1,0913746%	47 749			
57	143 234	1,7083752%	678 914	5 514	5 233	4 218	2 504	3 407	20 876	1,5088577%	66 014			
58	103 603	1,2356880%	491 066	3 988	3 785	3 051	1 811	2 464	15 100	1,0913746%	47 749			
59	143 234	1,7083752%	678 914	5 514	5 233	4 218	2 504	3 407	20 876	1,5088577%	66 014			
60	103 603	1,2356880%	491 066	3 988	3 785	3 051	1 811	2 464	15 100	1,0913746%	47 749			
61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5088577%	66 014			
62	103 603	1,2356880%	405 802	3 988	-	3 051	1 811	2 464	11 315	1,0913746%	47 749			
63	99 245	1,1837100%	470 410	3 821	3 626	2 923	1 735	2 360	14 465	1,0454670%	45 740			
64	91 869	1,0957311%	435 447	3 537	3 356	2 706	1 606	2 185	13 390	0,9677630%	42 340			
65	110 193	1,3142944%	522 305	4 242	4 026	3 245	1 926	2 621	16 060	1,1608008%	50 786			
66	105 048	1,2529231%	497 916	4 044	3 838	3 094	1 836	2 498	15 310	1,1065969%	48 415			
67	91 869	1,0957311%	435 447	3 537	3 356	2 706	1 606	2 185	13 390	0,9677630%	42 340			
68	110 193	1,3142944%	522 305	4 242	4 026	3 245	1 926	2 621	16 060	1,1608008%	50 786			
69	105 048	1,2529231%	497 916	4 044	3 838	3 094	1 836	2 498	15 310	1,1065969%	48 415			
70	91 869	1,0957311%	435 447	3 537	3 356	2 706	1 606	2 185	13 390	0,9677630%	42 340			
71	110 193	1,3142944%	522 305	4 242	4 026	3 245	1 926	2 621	16 060	1,1608008%	50 786			
72	105 048	1,2529231%	497 916	4 044	3 838	3 094	1 836	2 498	15 310	1,1065969%	48 415			
73	91 869	1,0957311%	435 447	3 537	3 356	2 706	1 606	2 185	13 390	0,9677630%	42 340			
74	110 193	1,3142944%	522 305	4 242	4 026	3 245	1 926	2 621	16 060	1,1608008%	50 786			
75	105 048	1,2529231%	497 916	4 044	3 838	3 094	1 836	2 498	15 310	1,1065969%	48 415			
76	91 869	1,0957311%	435 447	3 537	3 356	2 706	1 606	2 185	13 390	0,9677630%	42 340			
77	110 193	1,3142944%	522 305	4 242	4 026	3 245	1 926	2 621	16 060	1,1608008%	50 786			
78	8 440	0,1006645%	40 004	325	308	249	148	201	1 230	0,0889078%	3 890			
	8 384 230	100,000000%	40 186 920	301 824	303 099	253 104	158 153	199 405	1 215 581	100,000000%	4 375 087			

Lgh-nr	Ny avgift		Tidigare avgift	
	Arsavgift F + G	Månadsavgift	Månadsavgift	
			2019	Skillnad
1	83 272	6 939	7 038	- 99
2	56 111	4 676	4 742	- 66
3	83 272	6 939	7 038	- 99
4	84 834	7 069	7 170	- 100
5	56 111	4 676	4 742	- 66
6	84 834	7 069	7 170	- 100
7	84 834	7 069	7 170	- 100
8	56 111	4 676	4 742	- 66
9	70 222	5 852	5 941	- 89
10	84 834	7 069	7 170	- 100
11	101 397	8 450	8 573	- 123
12	84 834	7 069	7 170	- 100
13	84 834	7 069	7 170	- 100
14	84 834	7 069	7 170	- 100
15	79 230	6 602	6 699	- 96
16	46 971	3 914	3 979	- 65
17	83 272	6 939	7 038	- 99
18	84 834	7 069	7 170	- 100
19	56 111	4 676	4 742	- 66
20	84 834	7 069	7 170	- 100
21	84 834	7 069	7 170	- 100
22	56 111	4 676	4 742	- 66
23	74 341	6 195	6 286	- 91
24	79 450	6 621	6 716	- 95
25	106 571	8 881	9 007	- 126
26	76 124	6 344	6 446	- 103
27	79 450	6 621	6 716	- 95
28	79 450	6 621	6 716	- 95
29	86 890	7 241	7 344	- 103
30	96 406	8 034	8 148	- 114
31	86 890	7 241	7 344	- 103
32	96 921	8 077	8 192	- 115
33	86 890	7 241	7 344	- 103
34	90 328	7 527	7 540	- 13
35	86 890	7 241	7 344	- 103
36	96 921	8 077	8 192	- 115
37	66 014	5 501	5 501	-
38	76 428	6 369	6 479	- 110
39	65 343	5 445	5 523	- 77
40	54 152	4 513	4 577	- 64
41	65 343	5 445	5 523	- 77
42	65 476	5 456	5 534	- 78
43	54 152	4 513	4 577	- 64
44	65 476	5 456	5 534	- 78
45	65 476	5 456	5 534	- 78
46	54 152	4 513	4 577	- 64
47	65 476	5 456	5 534	- 78
48	65 476	5 456	5 534	- 78
49	84 654	7 054	7 172	- 117
50	65 476	5 456	5 534	- 78
51	65 476	5 456	5 534	- 78
52	57 378	4 781	4 852	- 70
53	86 890	7 241	7 344	- 103
54	60 384	5 032	5 112	- 80
55	86 890	7 241	7 344	- 103
56	62 848	5 237	5 312	- 74
57	86 890	7 241	7 344	- 103
58	62 848	5 237	5 312	- 74
59	86 890	7 241	7 344	- 103
60	62 848	5 237	5 312	- 74
61	66 014	5 501	5 501	-
62	59 063	4 922	4 993	- 71
63	60 205	5 017	5 088	- 71
64	55 730	4 644	4 710	- 66
65	66 846	5 571	5 650	- 79
66	63 725	5 310	5 386	- 75
67	55 730	4 644	4 710	- 66
68	66 846	5 571	5 650	- 79
69	63 725	5 310	5 386	- 75
70	55 730	4 644	4 710	- 66
71	66 846	5 571	5 650	- 79
72	63 725	5 310	5 386	- 75
73	55 730	4 644	4 710	- 66
74	66 846	5 571	5 650	- 79
75	63 725	5 310	5 386	- 75
76	55 730	4 644	4 710	- 66
77	66 846	5 571	5 650	- 79
78	5 120	427	433	- 6
	5 590 668	465 889	5 668 212	- 77 545

Denna kalkyls låneskuld	40 186 920 kr
Föreg kalkyls låneskuld	40 908 922 kr
Differens låneskuld	- 722 001 kr
Differens procent låneskuld	-1,765%
Denna kalkyls kapitalkostnad	1 215 581 kr
Föreg kalkyls kapitalkostnad	1 293 125 kr
Differens kapitalkostnad	- 77 545 kr
Differens procent kapitalkostnad	-5,997%
Kapitalkostnad andel av total kostnad	21,7%
Denna kalkyls driftkostnad	4 375 087 kr
Föreg kalkyls driftkostnad	4 375 087 kr
Differens driftkostnad	- kr
Differens procent driftkostnad	0,000%
Driftkostnad andel av total kostnad	78,3%
Denna kalkyls avgiftsuttag	5 590 668 kr
Föreg kalkyls avgiftsuttag	5 668 212 kr
Differens avgiftsuttag	- 77 545 kr
Differens procent avgiftsuttag	-1,368%
Summa kvadratmeter, lägenheter	6 553
Denna kalkyls avgiftsuttag / kvm	853 kr
Föregående kalkyls avgiftsuttag / kvm	865 kr

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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.

Egna anteckningar.

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.