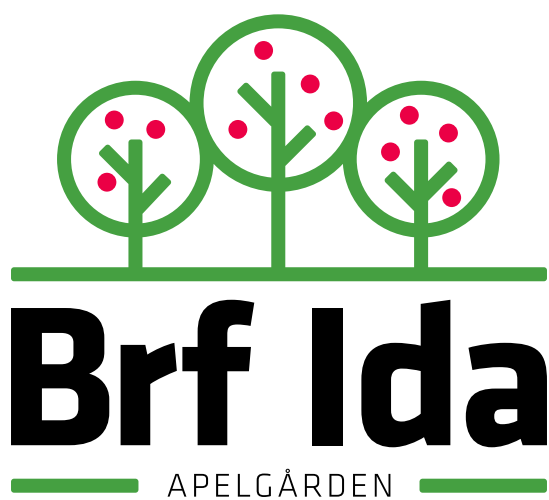


ÅRSREDOVISNING HSB BRF IDA I MALMÖ

2019
2019



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	sid 5
- Juridiska processer	sid 11
- Teknisk förvaltning	sid 14
- Medlemmar	sid 15
- Ekonomi	sid 17
- Framtiden	sid 18
Resultaträkning	sid 20
Balansräkning	sid 21-22
Kassaflödesanalys	sid 23
Noter	sid 26
Underskrifter	sid 37
Ordlista	sid 38-39

***Mål: Att bli en
av Sveriges bäst
skötta föreningar***

Årsredovisning

HSB Brf Ida i Malmö, org.nr 746001-0155

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Räkenskaperna i denna årsredovisning gäller hela 2019.

Förvaltningsberättelsen gäller räkenskapsåret 2019 samt händelser som har tillkommit under 2020 som påverkar denna årsredovisning.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1968 på fastigheterna Länsassistenten 1-3 och Länsrevisorn 1-3 som föreningen innehar med tomträtt.

Fastigheternas adresser är Sjöblads väg 1-43 och von Lingens väg 1-43.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, hos Länsförsäkringar fram till juni 2019 och hos Trygg-Hansa sedan juli 2019. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen innehar 738 lägenheter och 3 lokaler, som fördelar sig enligt följande:

lgh/lokal	antal	yta m ²
2 r o k	246	59,5-60
3 r o k	456	79-83,5
4 r o k	36	102
lokaler	3	212
garage	388	
parkeringsplatser	305	
total tomtarea		72 055 m ²
total lägenhetsyta		55 688 m ²
lägenheternas medelyta		75,5 m ²
total lokalarea		212 m ²

Föreningens stämmor

Under 2019 höll föreningen en ordinarie och tre extra stämmor. Under 2020 har ytterligare en extra stämma hållits fram till denna årsredovisnings avlämnande.

Extra stämma 06 april 2019

Antal röstberättigade: 118

Viktiga beslut:

- anta nya stadgar (första beslut)
- information om gemensam el, utemiljö och tvättider.

Årsstämma 08 juni 2019

Antal röstberättigade: 84

Viktiga beslut:

- årsstämmoformalia
- att ge styrelsen mandat att stämma styrelseledamot som inte beviljades ansvarsfrihet för 2017
- att anta nya stadgar (andra beslutet)

Uppföljning

Styrelsen beslutade under 2019 att inte stämma den aktuella ledamoten Astrit Berdyna eftersom det skulle bli en mycket osäker process och inte ha något positivt ekonomiskt värde för föreningen. Ledamoten är dessutom redan dömd straffrättsligt.

Extra stämma 5 oktober 2019

Antal röstberättigade: 95

Viktiga beslut:

- att ge styrelsen mandat att för föreningen köpa in och sälja/hyra ut lägenheter
- information om utvecklingsplaner, brand och aktiviteter
- att styrelsen kallar till extra stämma för beslut om utvecklingsplaner för lokaler i markplan.

Uppföljning

Styrelsen har efter denna stämma köpt tre lägenheter som erbjudits föreningen på förmånliga villkor, och upprättat en bostadskö, som kan granskas av de förtroendevalda revisorerna. Styrelsen kallade också till extrastämma den 19 januari 2020 för beslut om utvecklingsplanerna.

Extra stämma 19 december 2019

Antal röstberättigade: 70

Viktiga beslut:

- att väcka talan mot föreningens externa revisorer gällande skadestånd för brister i revisionen för räkenskapsåren 2014 och 2015.

Uppföljning

Styrelsen väckte talan mot EY och revisorerna i slutet av december 2019.

Extra stämma 19 januari 2020

Antal röstberättigade: 163

Viktiga beslut

- justering av arvode
- att ge styrelsen mandat att utveckla lokaler i källare och markplan med vissa begränsningar

Uppföljning

Styrelsen har avbrutit arbetet med att låta boende starta butik på Sjöblads väg 1-5. Flera förslag om andra verksamheter har kommit in. Styrelsen projekterar dessa.

Styrelsen under verksamhetsåret och efter dess utgång

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fredrik Eklöf, ordf	har suttit hela 2019
Tsvetan Chakali, vice ordf	har suttit hela 2019
Nazira Derbas, kassör	har suttit hela 2019
Bekim Husmani, ledamot	har suttit hela 2019
Lutfi Zuta, ledamot	har suttit hela 2019
Kent Bengtsson (HSB)	har suttit hela 2019

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen i sin helhet samt två ledamöter i förening, dock max 4 ledamöter, i praktiken följande personer:

Fredrik Eklöf, Tsvetan Chakali, Nazira Derbas och Lutfi Zuta.

Revisorer

Föreningens lekmannarevisorer:

Anna Jona Loftsdottir	har suttit hela 2019
Bekim Tairi	har suttit hela 2019

Av HSB Riksförbund utsedd revisor:

Erik Mauritzson, EY	190101-200107
Boel Hansson, GrantThornton	200225-

Erik Mauritzson och EY avsåg sig sitt uppdrag 7 januari 2020 på grund av föreningens talan mot EY. HSB Riksförbund ville utse BoRevision, en revisorsfirma som knoppats av från HSB och arbetar nästan uteslutande med HSB-föreningar. Styrelsen bad att få en annan revisor, eftersom vår advokat menade att deras nära koppling till HSB gör dem partiska, på grund av vår talan mot HSB Malmö. Ny revisor från februari, utsedd av HSB Riksförbund, är därför Boel Hansson, Grant Thornton.

Valberedning

Jasmina Haskic	har suttit hela 2019
Sysan Alievskva	har suttit hela 2019
Enver Delic	190101-190614
Monika Eggerstedt	har suttit hela 2019
Zeinab Abdo	190608-191231
Åsa Durgut	190608-191231

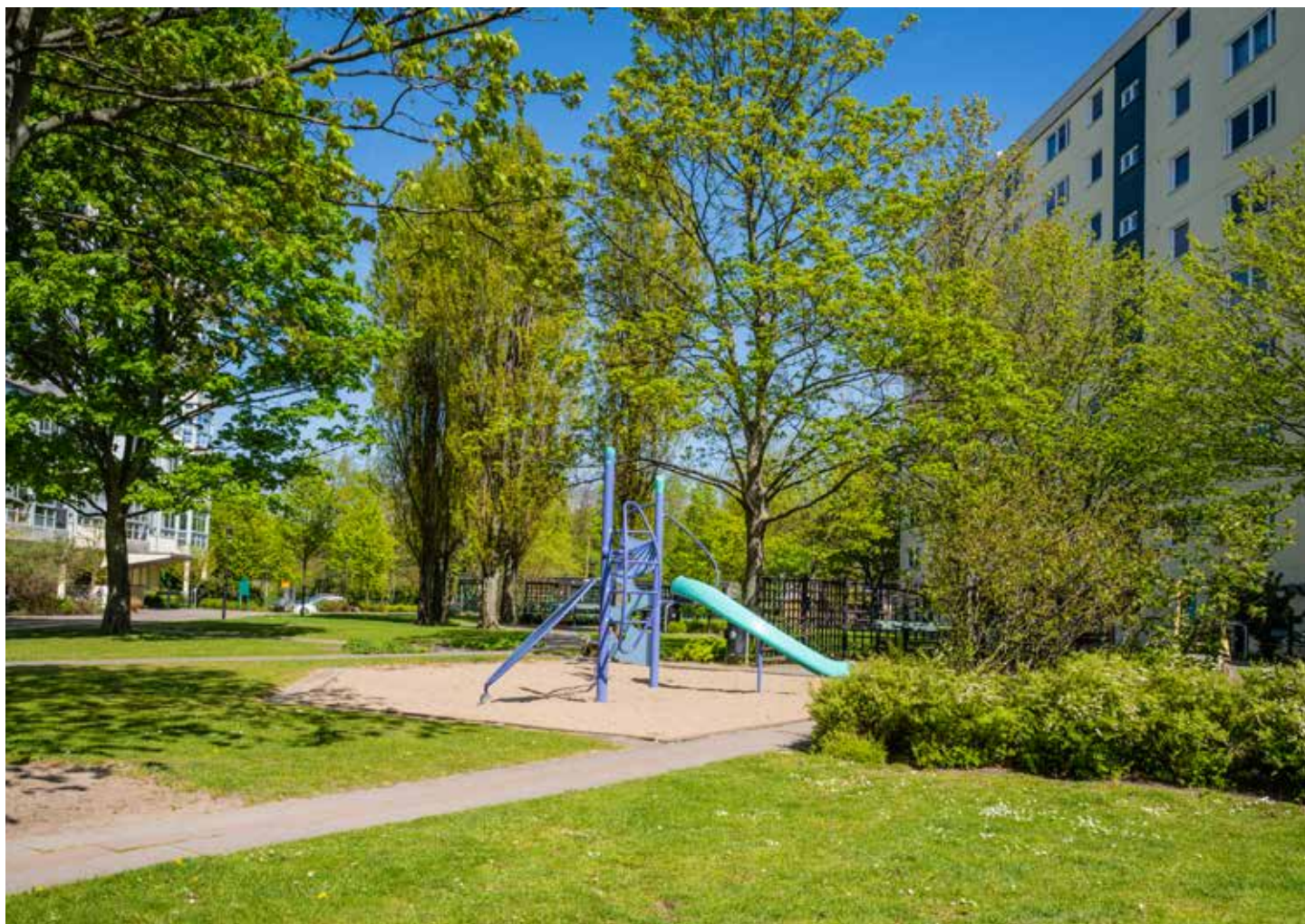
Representanter i HSB Malmös fullmäktige

Under våren 2019 var Fredrik Eklöf, Tsvetan Chakali och Lutfi Zuta utsedda till och deltog som representanter i HSB Malmös fullmäktige. Tsvetan Chakali valdes då in i HSB Malmös valberedning. På grund av föreningens talan mot HSB Malmö, pausade Tsvetan Chakali sitt arbete i valberedningen från januari 2020. Stämman den 8 juni 2019 valde Fredrik Eklöf, Tsvetan Chakali och Lutfi Zuta till representanter i HSB Malmös fullmäktige. På grund av coronapandemin har HSB Malmö under 2020 flyttat sin stämma till den 13 juni, och ännu inte hållits.

Förvaltare

Mats Lydén, teknisk förvaltare, Bredablick	hela 2019
Helin Dervich, teknisk förvaltare, Bredablick	190101-190228
Jonathan Jelves, ekonomisk & teknisk förvaltare, Bredablick	190301-191231





Stadgar

Första beslut om nya stadgar fattades på extra stämma i april 2019. Andra beslutet fattades på ordinarie stämma i juni 2019. (Stämman juni 2018 fattade första gången första beslutet om att anta nya stadgar. Andra beslutet skulle fattas på extra stämma 17 november 2018, men punkten fick utgå på grund av fråga om stämning av tidigare styrelseledamöter. Eftersom stadgeändring kräver beslut på två på varandra följande stämmor, fattades besluten att anta stadgarna under 2019 enligt ovan.)

Väsentliga avtal

De viktigaste avtalen som löpt på under året är:

- **Bredablick Förvaltning AB** – teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, snöröjning, lokalvård, ekonomisk förvaltning.
- **Hiss i Skåne AB** – hisservice.
- **ÅF Consult AB** – energiinventering och vissa besiktningar.
- **ÅF Consult AB** – ritningar för utemiljöprojektet.
- Jurist- och advokatbyråer, se rubriken "Juridiska processer"

HSB Malmö sade upp avtalet om besiktningar av de oavslutade projekten från 2016. Uppföljning av upptäckta brister har fortsatt med samma konsult men i hans eget bolag, Byggpartner Rolf Jonsson AB.

Anställda

Qasim Cheema arbetar halvtid som administratör sedan sommaren 2018, heltid sedan 1 maj 2020.

Heida Herbertsdottir är jurist som vid behov bidrar till de utredningar som styrelsen behöver göra.

Halil Altuna har anlitats vid behov som hantverkare.

Johan Bång har anlitats vid behov som arkitekt.

Alla är boende i föreningen och har bidragit stort till styrelsens arbete.

Styrelsens mål

Styrelsen har under 2019 fortsatt arbeta mot tre viktiga mål:

1. Att säkra föreningens ekonomi

- så att det inte behövs så stora avgiftshöjningar som tidigare styrelse aviserade. Vi konstaterar att föreningens ekonomiska likviditet trots bedrägeriet nu är god. Även skuldkvoten är relativt låg.

2. Att återvinna pengar som felaktigt gått ut ur föreningen

- där vi bedömer att det är värt kostnaden och risken att försöka. Flera processer har under 2019 hamnat i skarpt läge och några har kunnat avslutas men det är flera viktiga processer kvar. Se "Juridiska processer".

3. Att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar

För att mäta detta har styrelsen skapat en boendeenkät som ska göras årligen. Föreningens rating på allabrf.se har höjts till A. Föreningen har också uppmärksammats i media för samverkansinitiativ och arbete för social hållbarhet i området.

Styrelsens arbete

Styrelsen har arbetat väldigt mycket under året med dessa tre mål. Arbetsinsatsen har varit exceptionellt stor att reda upp efter bedrägeriet, se till att löpande förvaltning fungerar och är effektiv, och att utveckla vår förening.

Vi har under året arbetat med flera idéer från boende och många andra parter, såsom Malmö stad, om hur vår förening kan utvecklas vad gäller trygghet, delaktighet, ekonomi och förtätning.

Styrelsens arvode

Styrelsens arvode har varit uppdelat i tre delar: ett grundarvode för styrelseansvaret, ett mötesarvode för varje bevistat styrelsemöte och ett timmarvode för tid som lagts utöver mötena. Styrelsen har under 2019 inte förbrukat riktigt hela arvodet. Därutöver har styrelsen lagt mycket tid på juridiska processer, timmar som enligt stämmobeslut i januari 2020 har ersatts utanför styrelsearvode. De har redovisats som lön.

Genom sitt väldigt aktiva arbete har styrelsen på detta vis sänkt kostnaderna med flera miljoner kronor, sett till att föreningen kunnat hålla inne med ytterligare ett antal miljoner kronor samt varit drivande och behjälplig i de många juridiska ärenden som omfattar många tiotals miljoner kronor, och som hittills gjort att föreningen fått tillbaka eller kunnat behålla 33 mkr.

Juridiska processer

Föreningen driver ett stort antal juridiska processer för att få tillbaka pengar efter bedrägeriet som föreningen utsattes för 2014–2017. Rättsskydd från försäkringen täcker en stor del av föreningens rättegångskostnader.

Föreningen har krävts på pengar av flera parter

Gällande pengar som föreningen hållit inne har tre processer avslutats.

Service Bygg Nordic AB stämde föreningen på 9 mkr, som hölls inne när bedrägeriet uppdagades 2017. Brf Ida vann det målet. Service Bygg Nordic AB är i konkurs. Advokatfirman Delphi företrädde föreningen i detta ärende.

Ativo Finans AB stämde föreningen på 0,4 mkr för fakturor som de köpt av Pappoo, Service Bygg och Merb och vilka stoppades 2017. Brf Ida vann även detta mål. Föreningen företräddes av Advokatfirman Delphi.

ISAB Rörinfodring. Föreningen hade 2017 hållit inne med 1,4 mkr för relining, där leveransen verkade osäker. Styrelsen ville inte betala dessa fakturor förrän kvalitet och ansvar klarlagts. ISAB Rörinfodring stämde föreningen. Parterna förlikades i maj 2019. Föreningen betalar fakturorna på 1,4 mkr. ISAB tar sitt entreprenörsansvar och utför eventuella garantiåtgärder. Föreningen företräddes av Juristbyrån Aurix.

ISAB Ventilation har krävt föreningen på 0,7 mkr. Styrelsen har förklarat varför kravet inte kommer att betalas. Isab Ventilation har inte drivit kravet vidare, men inte heller släppt kravet.

BKRPs konkursbo har stämt föreningen på 2,3 mkr. Efter flera reklamationer av BKRPs arbeten och faktureringar höll vi 2018 inne med betalningar på ca 1,5 mkr och i mars-april 2018 hävde vi avtalen med företaget. Senare utökade vi våra krav till att gälla återbetalning av 4 mkr. BKRP gick kort därefter i konkurs. Styrelsen bestrider betalningsansvar.

Av skäl som är otydliga har konkursboet valt att driva detta krav vidare i tingsrätten. Dom eller förlikning väntas under 2020. Föreningen är inte beredd att betala något mer än sina egna rättegångskostnader. Föreningen företräddes tidigare av Aurix i detta ärende och nu av Advokatfirman Lindmark Welinder.

Föreningen har alltså hittills kunnat behålla drygt 9 mkr av dessa processer.

Föreningen vann i Förvaltningsrätten mot **Skatteverket** och ska inte betala de 24 mkr för arbetsgivaravgifter mm som Service Bygg borde ha betalt och som Skatteverket eftertaxerat föreningen med hänvisning till osanna fakturor. Förvaltningsrättens dom vann laga kraft i mars 2020.

Eftersom dessa medel bokades som en kostnad 2018, bokas de nu som en intäkt, vilket förbättrar föreningens resultat och balansräkning för 2019. Även i detta mål företräddes föreningen av Advokatfirman Delphi.

Föreningen har stämt företag

Föreningen stämde under 2018 med Delphis hjälp tre av de företag som utfärdat fakturor utan att leverera.

Service Bygg Nordic AB. Brf Ida vann 2018 genom tredskodom, yrkat kapitalbelopp uppgår till 47 mkr för fasad och radiatorprojekten. Bolaget i konkurs. 0 kr förväntas från konkursen.

Pappoo Nordic AB. Brf Ida vann 2018 genom tredskodom. Yrkat kapitalbelopp uppgår till 9,5 mkr för IT-projektet (porttelefoni). Ingenting av värde har levererats. Konkurs inledd. Konkursförvaltaren har noterat kravet. Möjligtvis kan någon mindre utdelning komma ifråga.

Merb Ltd, filial. Brf Ida vann i april 2020 detta mål som rörde staketprojektet. Yrkat kapitalbelopp uppgår till 12,5 mkr. Ingenting av värde hade levererats. Domen har överklagats.

Servicepoolen. Någon stämning gavs inte in men i samband med Servicepoolens konkurs framställde föreningen krav på 22 mkr till konkursboet. Konkursen har avslutats, ingen utdelning tills föreningen.

Föreningen har alltså tilldömts 69 mkr och framställt krav på ytterligare 22 mkr på entreprenörer som är i konkurs.

Ekobrottsmyndighetens åtal

Ekobrottsmyndigheten har hittills drivit tre mål relaterade till Brf Ida. Målen gäller föreningens mellanhavanden med Merb, Service Bygg, Servicepoolen och Pappoo Nordic.

Den senaste rättegången gällde **trolöshet** mot huvudman. Tingsrätten dömde i april 2020 före detta ordförande och före detta vicevärden till fängelse. Styrelsen har begärt ersättning från förmögenhetsbrottsförsäkringen i anledning av åtalen mot den tidigare styrelsen och vicevärden. Begäran kommer att prövas efter att domen vunnit laga kraft.

De andra målen från Ekobrottsmyndigheten har gällt **mutbrott** (två ledamöter och två entreprenörer), också där fällande dom mot bland andra före detta ordförande, och **penningtvätt** (mot två entreprenörer), en friande dom i tingsrätten som väntar på avgörande i kammarrätten.

Så långt det är möjligt närvarar någon från styrelsen vid dessa mål, eftersom det framkommer väldigt mycket som har bäring på de processer föreningen driver.

Föreningen stämmer tidigare ledamöter, revisorer och ekonomiska förvaltare

Föreningen har stämt flera parter baserat på de skador som konstaterats genom domarna mot företag som förekommer i Ekobrottsmyndighetens åtal.

Ett antal **före detta styrelseledamöter**, verksamma under räkenskapsåren 2015–2017, stämdes i december 2018 med hjälp från Advokatfirman Wåhlin. Föreningen har begärt skadestånd uppgående till totalt ca 66 mkr för att ledamöterna genom oaktsamhet vid utförandet av sitt uppdrag har orsakat Föreningen skada.

Det omstämda beloppet motsvaras till stor del av pengar som begärts i andra processer mot bland annat Service Bygg. Länsförsäkringar har förlikningsvis erbjudit 5 mkr som är maximal försäkringsersättning från Länsförsäkringar, med avdrag för ombudskostnader för ledamöterna. Styrelsen har valt att inte anta budet, dels på grund av att försäkringsbolagets tolkning av villkoren för maximal ersättning inte bedömts vara korrekt, dels på grund av att den tidigare HSB-ledamöten har ytterligare ansvarsförsäkring. Målet är vilandeförklarat till dess att det finns en lagkraftvunnen dom i åtalsprocessen avseende trolöshet mot huvudman. Om målet går till huvudförhandling kommer den äga rum i Malmö tingsrätt tidigast under senhösten 2020.

HSB Malmö har stämts med hjälp av Advokatfirman Lindmark Welinder på cirka 61 mkr för betalningar som genomförts utan erforderlig attest och för att man inte kollat upp leverantörer till Ida enligt Finansinspektionens krav. Dom i första instans kan komma under 2020.

Föreningen har i december 2019 med hjälp av Advokatfirman Delphi stämt **Ernst & Young** samt aukt. revisor Lennart Öhrström samt aukt. revisor Lisa Stensson. Det yrkade kapitalbeloppet uppgick i stämningsansökan till ca 79 mkr. Grunden för talan är att EY samt de nämnda revisorerna varit oaktsamma vid utförandet av revisionen för räkenskapsåren 2014 och 2015 och därmed åsamkat föreningen skada som de är solidariskt

ersättningsskyldiga för. Föreningen har i mars 2020 justerat kapitalyrkandet till att endast omfatta krav hänförliga till revisionen avseende räkenskapsåret 2015. Öhrströms revision avseende räkenskapsåret 2014 befanns nämligen vara preskriberad. Efter nedsättningen uppgår kravbeloppet till ca 31 mkr. Tingsrätten förväntas att under 2020 genom mellandom avgöra frågan om preskription.

I dessa tre processer ingick inledningsvis krav på skada om ca 24 mkr till följd av Skatteverkets beslut. Efter att domen från Förvaltningsrätten vann laga kraft och Skatteverkets beslut därmed upphävdes har Föreningen minskat sina krav i motsvarande mån.

Eftersom föreningen inte kan få betalt flera gånger för samma skada tar dessa tre processer i viss mån ut varandra. Om Föreningen får betalt från en aktör kan den alltså inte få betalt för samma skada från en annan.

Föreningen kräver andra entreprenörer

Föreningen har ytterligare ett par tvister, där vi krävt pengar eller ansvar.

Två av dessa har vi nått överenskommelse i, vilket innebär några hundratusen kronor plus för föreningen.

En stämning förbereds av Advokatfirman Lindmark Welinder mot Puls Planerad Underhållsservice AB för brister i reliningsprojekt och för vattenskador som bristerna orsakat.

Översikt juridiska processer

År för avslut	Motpart	Krav	Utfall	Utfall/Kommentar
2018	Service Bygg Nordic AB	-9 mkr	0 kr (9 mkr)	Brf Ida vann, slapp betala
2018	Service Bygg Nordic AB	47 mkr	0 kr (47 mkr)	Brf Ida vann. Konkursen avslutad.
2018	Servicepoolen	22 mkr	0 kr (22 mkr)	Brf Ida vann. Konkursen avslutad.
2019	Ativo Finans AB	-0,4 mkr	0 kr	Brf Ida vann, slapp betala
2019	ISAB Rörinfodring	-1,4 mkr	-1,4 mkr	Förlikning
2020	Merb Enterprise Ltd Filial	12,5 mkr	Ej klart (12,7 mkr)	Brf Ida vann i tingsrätten. Krävs in, bevakas. Kan bli något till föreningen.
2020	Pappoo Nordic AB	9,5 mkr	Ej klart (9,5 mkr)	Brf Ida vann. Konkursen bevakas. Kan bli något till föreningen.
2020, ev	BKRPs konkursbo – Gullikssons advokatbyrå	-2,3 mkr	Ej klart	Om Brf Ida vinner slipper vi betala beloppet.
2020, ev	ISAB Ventilation	-0,7 mkr	Ej klart	Motpart har inte drivit kravet vidare.
2020, ev	Afrim Bunjaku (Pappoo, Service Bygg, Servicepoolen), Istvan Bognar	Brottmål om penningtvätt	Anspråk från föreningen ej möjliga	Friande dom i tingsrätten, överklagat av åklagaren.
2020, ev	Afrim Vlashi, Nick Ingelbrigtsen, Sabit Pacolli m.fl.	Brottmål om trolöshet	Ej klart, kan ge 5 milj kr från förmögenhetsbrottsförsäkring	Fängelse enligt tingsrätten för dessa tre, kan överklagas
2020, ev	Puls – Planerad underhållsservice	Brf Ida förbereder stämning	Ej klart	Gäller brister i relining.
2020, ev	EY & revisorer	31 mkr	Ej klart	Mellandom väntas 2020
2021, ev	HSB Malmö	61,8 mkr	Ej klart	
2021, ev	Sju tidigare styrelseledamöter	66 mkr	Ej klart	Kan ge utdelning från ansvarsförsäkringar.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Bredablick Förvaltning för teknisk & ekonomisk förvaltning samt fastighets- och trädgårdsskötsel.

Besiktningar - pågående arbeten från tidigare år

Vi har fortsatt samarbetet med Byggpartner Rolf Jonsson AB för att följa upp kvaliteten på och att utkräva ansvar för brister som upptäckts i föreningens gamla projektarbeten. Arbetet kommer förmodligen att behöva fortgå ytterligare något år.

Nya radiatorerna

Problem med de nya radiatorerna i hus 1 och 2 (Sjöblads väg 1-3 och 13-17) ordnades av underentreprenören och slutbesiktades med gott resultat under 2019.

Tegelbalkar - fasad låghus

Enligt besiktning 2018 behövde en del tegelbalkar i låghuset korrigeras till en kostnad om 1,3 mkr. Eftersom det trots den synliga felmonteringen inte upptäckts några följdskador på ett par år bad styrelsen besiktningsmannen att göra en ny bedömning. Besiktningsmannen konstaterar i ett nytt utlåtande att det inte skett några sättningar av fönster i låghuset och att tegelbalkarna därför kan lämnas som de är.

Staket

Under våren 2019 återuppbjuggdes den staketdel som revs under 2017.

Vattenskador

Arbetet med att minska vattenskadorna fortsätter. Entreprenören som lämnat brister efter relining har inte tagit sitt ansvar och förhalat processen. Vi har nu gett upp försöken att få entreprenören att vidta åtgärder. Istället projekterar vi själva för att avhjälpa felen och väcker inom kort talan mot entreprenören för att rätta till felen och för att få ersättning för de vattenskador föreningen haft som följd av bristerna i entreprenaden.

Läckor från nya radiatorer har upphört efter att entreprenören gått över samtliga nya installationer. Föreningen agerar också mycket snabbare numera, vilket minskar omfattningen på de vattenskador som uppstår.

Energieffektivisering & minskad klimatpåverkan

Vi planerar att sänka koldioxidutsläppen med 22 % från dagens 1 200 ton CO²/år, samtidigt som vi sänker föreningens energikostnader. Under 2019 optimerades börvärdeskurvan vilket resulterade i en 3,5-procentig minskning av föreningens värmekostnader och klimatavtryck med 29 ton CO². Styrelsen upphandlade också utbyte av styrsystem för värme och ventilation, vilket beräknas vara färdigt hösten 2020. Åtgärden beräknas spara 3 % energikostnader och 140 tkr för fasta kostnader för tidigare styrsystemet.

Elementen i badrummen ska bytas ut de närmsta åren. Styrelsen har beslutat börja göra det i samband med lägenhetsöverlåtelse. Andra åtgärder som planeras de närmaste åren för att minska energikostnader: utbyte värmeaggregat torkrum, byte av lysrör i garage, borttagning tilluftsaggregat entré, spolning av värmesystem, installation magnetfälla, justering ventilation höghus, ombyggnation ventilation låghus, utbyte belysning entré höghus, ombyggnation garage ventilation, installation referensgivare.

Solceller

Föreningen har under 2019 ansökt om stöd för att sätta solceller på höghusens tak. Denna investering är inte påbörjad, men beräknas återbetala sig på några år, snabbare om vi får det sökta bidraget.

Gemensam el

I maj 2019 installerades gemensam el, vilket ger besparing för både boende och förening.

Utemiljö

Under 2019 bjöd styrelsen in boende i flera omgångar för idéer och behov rörande utemiljön. Därefter har vi tagit hjälp av landskapsarkitekter från AFRY (tidigare ÅF). I planen ingår bland annat nya lek- och aktivitetsplatser, fler grill- och mötesplatser, en liten scen och cykelservicestation. Samtliga delprojekt planeras vara färdiga hösten 2020. Projektet delfinansieras med bidrag från Boverket

Underhållsplanen

Styrelsen gjorde under våren 2019 en genomgång av alla fastigheter och uppdaterade underhållsplanen. Den nya underhållsplanen upprättades av Bredablick Fastighetspartner.

Hissar

Vi har nytt hisserviceavtal. Styrelsen har beslutat att fräscha upp hissarna invändigt för en fräschare miljö men att vänta med att byta ut dem, eftersom experter intygat att materialet i våra hissar håller bättre kvalitet än nya. Hissbyte är tänkt att påbörjas när mängden fel börjar bli ett problem. Varje år vi kan skjuta på bytet sparar 680 tkr åt föreningen.

Tvättstugedörrar

På grund av brandregler har vi inte kunnat genomföra de åtgärder som skulle göra dörrarna lättare att öppna.

Medlemmar

Gårdsfest

I juni 2018 och 2019 höll vi en mycket uppskattad gårdsfest med tilltugg och underhållning för stora och små.

Medlemsaktiviteter

Styrelsen är generellt väldigt positiv till förslag från boende om aktiviteter med boende. Med små ekonomiska insatser kan föreningen stärka engagemanget och samvaron i vår förening, vilket är bra för både boende och för föreningen, även ekonomiskt, eftersom det ökar boendes känsla av gemenskap och ansvar.

Boende har under året drivit stadsodling, bakkvällar, pingisrum, pensionärsgympa och morgonpromenader.

Medlemsinformation

Under året har 61 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets slut hade föreningen 847 medlemmar (863 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.



Ekonomi

Avgiften

Styrelsen höjde inte avgiften alls för 2019, sänkte den med 2 % under 2020 och planerar att låta den ligga oförändrad nästa år. Anledningen är att styrelsen ser att framtida kostnader kan täckas utan höjningar, och att den höjning på 10 % som gjordes under 2018 var i överkant.

Föreningens intäkter

Styrelsen har under året sett över möjligheter att öka föreningens intäkter genom uthyrning av lokaler, förråd och fler parkerings- och garageplatser. Vissa av dessa hyresintäkter började öka under 2019. Andra planeras öka under 2020.

Parkering

Styrelsen avslutade 2019 en översyn av alla parkeringsplatser och skärpte system och kontroll. I det arbetet upptäcktes flera boende som inte har betalat för sin plats under flera års tid. Med dem har vi gjort överenskommelser om efterbetalning.

Uthyrning av lokaler

Vi har noterat att det i entréplan i höghusen och i källarplan i låghusen finns ett antal rum som inte utnyttjas. Vi har påbörjat arbete för att möjliggöra uthyrning av dessa utrymmen och i början av 2020 fått mandat från extra stämma att göra det, med undantag för t.ex. livsmedelsbutik och restaurang.

Tomträttsavtal

Styrelsen har fört diskussioner med Malmö Stad om nuvarande och framtida tomträttsavgäld. Avgälden kommer att öka från januari 2021.

Kommentarer om årets resultat

Styrelsen har fört föreningen stärkt ur den kris som drabbade föreningen 2014–2017. Tack vare ett bra resultat från den löpande verksamheten och den juridiska vinsten mot Skatteverket redovisar föreningen nu en vinst som är större än förra årets förlust.

	2019	2018	2017
Årsavgift & hyresintäkter, total	45 mkr	44 mkr	40 mkr
Avgiftsförändring	0%	+10%	5%
Skulder till kreditinstitut, totalt	324 mkr	327 mkr	335 mkr
Skulder till kreditinstitut/ årsavgift & hyresintäkter	7,2	7,4	8,4
Skulder till kreditinstitut/m ² lägenhetsyta	5 845 kr/m ²	5 872 kr/m ²	6 061 kr/m ²

Den största plusposten är de 24 mkr som föreningen inte behöver betala till Skatteverket. Men även utan den vinsten skulle föreningen ha redovisat vinst.

Framtiden

Styrelsen föreslår att föreningen fortsätter arbeta för de tre målen:

1. Att säkra föreningens ekonomi: Underhåll för de kommande tio åren kostar 10,9 mkr per år enligt den nya, uppdaterade underhållsplanen. Styrelsen menar att med ett fortsatt mycket aktivt och kostnadsmedvetet styre kan föreningens ekonomi förbättras ytterligare och allt löpande underhåll kan klaras utan att ta upp nya lån.
2. Att återvinna pengar som felaktigt gått ut ur föreningen: Föreningen har chans att återfå ytterligare medel genom juridiska processer som förhoppningsvis avgörs under år 2020 och 2021.
3. Att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter	71 895	46 295	41 803	39 408	36 314
Rörelsens kostnader	39 749	-64 776	-64 726	-113 424	-44 759
Finansiella poster, netto	-3 766	-3 798	-3 644	-2 979	-1 990
Årets resultat	28 379	-22 279	-26 567	-76 944	-10 435
Likvida medel & fin. placeringar	18 105	13 371	7 890	9 076	2 266
Skulder till kreditinstitut	324 181	327 060	334 944	304 784	183 123
Fond för yttre underhåll	8 572	7 676	6 451	7 094	13 834
Balansomslutning	262 152	261 568	264 653	262 818	234 494
Fastighetens taxeringsvärde	590 000	440 290	440 290	440 290	384 318
Soliditet %	Neg	Neg	Neg	Neg	10%
Räntekostnad kr/kvm	68	68	66	54	36
Låneskuld kr/kvm	5 845	5 873	6 061	5 515	3 313
Avgift kr/kvm	779	755	693	667	638

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 800 000	7 676 152	-91 895 351	-22 278 566
Disposition enligt föreningsstämma			-22 278 566	22 278 566
Avsättning till underhållsfond		1 249 000	-1 249 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-353 467	353 467	
Årets resultat				28 379 178
Vid årets slut	3 800 000	8 571 685	-115 069 449	28 379 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-114 173 916
Årets resultat före fondförändring	28 379 178
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 249 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	353 467
Summa över/underskott	-86 690 271

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-86 690 271
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	45 193 246	44 171 564
Övriga rörelseintäkter	3	2 442 498	2 122 996
Exceptionella intäkter	4	24 258 895	-
Summa rörelseintäkter		71 894 639	46 294 560
		71 894 639	46 294 560
Rörelsekostnader			
Reparationer	5	-2 786 208	-3 576 168
Planerat underhåll	6	-353 467	-1 575 000
Driftskostnader	7	-22 758 613	-22 827 007
Övriga kostnader	8	-4 151 656	-3 202 936
Personalkostnader	9	-1 408 282	-1 041 456
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-8 290 966	-8 400 123
Exceptionella kostnader	11	-	-24 152 175
Summa rörelsekostnader		-39 749 192	-64 774 865
Rörelseresultat		32 145 447	-18 480 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 167	15 935
Räntekostnader		-3 772 436	-3 814 196
Summa finansiella poster		-3 766 269	-3 798 261
Resultat efter finansiella poster		28 379 178	-22 278 566
Resultat före skatt		28 379 178	-22 278 566
Årets resultat		28 379 178	-22 278 566

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	240 320 164	246 674 255
Pågående nyanläggningar och förskott	12	763 718	-
		241 083 882	246 674 255
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		700	700
Återköpta lägenheter		530 000	-
Summa anläggningstillgångar		241 614 582	246 674 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		249 656	51 411
Skattefordringar		-	38 771
Övriga fordringar		300 549	11 014 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 422 753	1 385 030
		2 972 958	12 489 264
Kassa och bank	14	17 564 720	2 404 271
Summa omsättningstillgångar		20 537 678	14 893 535
SUMMA TILLGÅNGAR		262 152 260	261 568 490

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 800 000	3 800 000
Underhållsfond		8 571 685	7 676 152
		12 371 685	11 476 152
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-115 069 449	-91 895 351
Årets resultat		28 379 178	-22 278 566
		-86 690 271	-114 173 917
Summa eget kapital		-74 318 586	-102 697 765
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	321 348 080	121 606 413
		321 348 080	121 606 413
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut 15,16		2 833 224	205 453 462
Leverantörsskulder		5 092 750	2 559 703
Depositioner		400	-
Skatteskulder		16 949	-
Övriga skulder		43 721	44 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 135 722	34 602 279
		15 122 766	242 659 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 152 260	261 568 490

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	32 145 447	-18 480 305
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-24 152 175	24 154 947
Avskrivningar	8 290 966	8 400 123
	39 623 995	-10 077 410
Erhållen ränta	6 167	15 935
Erlagd ränta	-3 772 436	-3 814 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	35 857 726	-13 875 671
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 450 631	163 203
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-764 662	2 925 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 302 675	13 365 521
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Återköpta lägenheter	-530 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 700 593	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 230 593	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-2 878 571	-7 884 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 878 571	-7 884 100
Årets kassaflöde	4 193 511	5 481 421
Likvida medel vid årets början	13 371 209	7 889 788
Likvida medel vid årets slut	17 564 720	13 371 209

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

8-95 år

Markanläggningar

20 år

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 50 034 588 kr (föregående år 50 034 588 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Årsavgifter bostäder	43 022 947	42 059 952
Hyror bostäder	13 500	-
Hyror lokaler	2 460	37 540
Hyror p-platser/garage	2 106 115	2 047 548
Övriga objekt	48 224	26 524
Summa	45 193 246	44 171 564

Trots att årsavgifterna inte höjdes 2019 har intäkterna från årsavgifterna stigit jämfört med 2018. Detta beror på att det genomfördes en höjning mitt under året 2018, denna höjning påverkade hela året 2019 men bara delar av 2018.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
El	947 680	-
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	3 000	-
Överlåtelseavgifter	42 806	45 520
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 157	-
Övriga intäkter	438 059	69 167
Försäkringsersättningar	1 002 796	2 008 309
Summa	2 442 498	2 122 996

Intäkterna för el avser föreningens debitering av medlemmarna sedan införandet av gemensam el under sommaren 2019.

Not 4 Exceptionella intäkter

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Exceptionella intäkter	24 258 895	-

Avser domslut från Förvaltningsrätten vilket häver tidigare beslut av Skatteverket att föreningen ska betala arbetsgivaravgifter och skattetillägg för osanna fakturor 2015-2016 (se not 11).

Not 5 Reparationer

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Bostäder	-	6 189
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	121 108	212 173
Armaturer, gemensamma utrymmen	51 460	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	252 223	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	29 536	122 881
VA & sanitet, installationer	367 245	319 829
Värme, installationer	106 009	53 276
Ventilation, installationer	109 354	807 262
El, installationer	61 848	112 086
Tele/TV/porttelefon, installationer	32 090	176 511
Hiss	125 205	112 119
Övriga installationer	46 977	-
Huskropp	61 326	-
Markytor	4 032	25 627
P-platser/garage	27 653	45 068
Vattenskador	1 117 471	-
Brandskador	200 747	-
Skadedjur	39 994	-
Övrigt	31 930	1 583 147
Summa	2 786 208	3 576 168

Not 6 Planerat underhåll

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Lokaler	23 758	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	44 084	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 625	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 087 500
VA & sanitet, installationer	136 250	-
Ventilation, installationer	-	487 500
Huskropp, övrigt	105 000	-
Markytor	20 750	-
Summa	353 467	1 575 000

Not 7 Driftskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 086 226	1 064 074
Teknisk förvaltning	4 614 936	5 649 739
Besiktningskostnader	128 768	52 587
Bevakningskostnader	79 471	289 744
Snöröjning	9 881	35 128
Serviceavtal	75 284	593 963
Förbrukningsinventarier	57 076	-
Förbrukningsmaterial	166 663	387 885
Övriga utgifter för köpta tjänster	90 204	-
El	3 148 719	1 723 553
Uppvärmning	6 442 300	6 779 201
Vatten och avlopp	2 204 688	2 105 781
Avfallshantering	1 234 340	986 077
Försäkringar	756 997	598 271
Systematiskt brandskyddsarbete	69 250	64 891
Tomträttsavgälder	1 768 320	1 768 320
Kabel-TV	245 994	245 033
Bredband	468 571	374 483
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	110 928	108 278
Summa	22 758 614	22 827 007

Minskningen av kostnader för teknisk förvaltning beror på ett tidigare oförmånligt avtal som föreningen avslutade i början av 2018. Ökningen av elkostnader beror på att gemensam el införts under sommaren 2019. Motsvarande intäkter från debitering av medlemmarna redovisas under not 3. Minskningen av kostnader för serviceavtal är till största del tillfällig för 2019. Föreningen har ingått förlikning med Kone vilket innebär att föreningen inte ska betala 232 000 kr vilket tidigare fakturerats och bokförts 2018.

Not 8 Övriga kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	20 593	38 192
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 020	68 628
Kostnader för transportmedel	19 835	-
Resekostnader	345	-
Reklam och PR	-	24 532
Representation	1 625	-
Kontorsmaterial och trycksaker	22 107	36 315
Tele och post	4 313	19 622
Förvaltningskostnader	830 610	680 134
Revision	141 250	178 229
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	166	-
Jurist- och advokatkostnader	2 020 110	1 336 074
Bankkostnader	21 208	7 447
IT-tjänster	567	-
Övriga externa tjänster	735 605	475 921
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 013	-
Övriga externa kostnader	310 289	337 841
Summa	4 151 656	3 202 936

Not 9 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Styrelsearvoden	505 544	455 712
Föreningsvald revisor	12 275	42 625
Valberedning	22 000	55 000
Övriga arvoden	-11 000	66 423
Löner till anställda	524 577	164 318
Utbildning	20 000	-
Summa	1 073 396	784 078
Sociala avgifter	326 662	231 580
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	25 798
Pensionskostnader	8 224	-
Summa	1 408 282	1 041 456

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Byggnader	8 234 576	8 343 733
Markanläggningar	56 390	56 390
Summa	8 290 966	8 400 123





Not 11 Exceptionella kostnader

2019-01-01-2019-12-31

2018-01-01-2018-12-31

Exceptionella kostnader	-	24 152 175
-------------------------	---	------------

Arbetsgivaravgifter och skattetillägg för osanna fakturor 2015-2016 enligt beslut från Skatteverket. Se not 4 avseende domslut som häver Skatteverkets tidigare beslut.

Not 12 Byggnader och mark

2019-12-31

2018-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Vid årets början

-Byggnader	331 339 628	187 689 928
-Mark	-	-
-Markanläggningar	1 127 813	1 127 813
	332 467 441	188 817 741

Årets anskaffningar

-Byggnader	1 936 875	143 649 702
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	763 718	
	2 700 593	143 649 702

Utgående anskaffningsvärden

335 168 034

332 467 443

Ingående avskrivningar

Vid årets början

-Byggnader	-85 609 920	-77 266 187
-Markanläggningar	-183 267	-126 877
	-85 793 187	-77 393 064

Årets avskrivning

-Årets avskrivning på byggnader	-8 234 576	-8 343 733
-Årets avskrivning på markanläggningar	-56 390	-56 390
	-8 290 966	-8 400 123

Utgående avskrivningar

-94 084 153

-85 793 187

Redovisat värde

241 083 882

246 674 255

Varav

Byggnader	239 432 008	245 729 709
Markanläggningar	888 156	944 546
Pågående nyanläggningar	763 718	-

Taxeringsvärden

Bostäder	583 000 000	436 000 000
Lokaler	7 000 000	4 290 000

Totalt taxeringsvärde

590 000 000

440 290 000

Varav byggnader	425 000 000	316 290 000
-----------------	-------------	-------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	2 422 753	1 385 030
Summa	2 422 753	1 385 030

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	17 554 485	2 404 271
Transaktionskonto Handelsbanken	10 236	-
Summa	17 564 720	2 404 271

Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 833 224	205 453 462
Förfaller 2-5 år från balansdagen	321 348 080	121 606 413
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	324 181 304	327 059 875

Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31		2018-12-31			
Fastighetslån	324 181 304		327 059 875			
Summa	324 181 304		327 059 875			
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea Hypotek	0,99 %	2020-10-15	25 000 000	-	-	25 000 000
Nordea Hypotek	1,54 %	2022-02-16	25 000 000	-	-	25 000 000
Stadshypotek	0,82 %	2020-01-30	3 798 366	-	83 944	3 714 422
Stadshypotek	1,31 %	2022-03-30	9 500 000	-	200 000	9 300 000
Stadshypotek	1,12 %	2020-09-30	6 273 000	-	153 000	6 120 000
Stadshypotek	1,12 %	2020-09-30	5 808 183	-	61 952	5 746 231
Stadshypotek	1,12 %	2020-09-30	2 937 088	-	31 328	2 905 760
Stadshypotek	1,57 %	2020-12-30	40 000 000	-	-	40 000 000
Stadshypotek	1,57 %	2020-12-30	3 860 000	-	40 000	3 820 000
Stadshypotek	1,17 %	Löst	4 641 250	-	4 641 250	-
Stadshypotek	1,17 %	Löst	27 408 915	-	27 408 915	-
Stadshypotek	1,17 %	Löst	28 182 912	-	28 182 912	-
Stadshypotek	1,17 %	Löst	2 858 032	-	2 858 032	-
Stadshypotek	1,17 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
Stadshypotek	1,17 %	Löst	17 875 000	-	17 875 000	-
Stadshypotek	1,17 %	Löst	8 000 000	-	8 000 000	-
Stadshypotek	1,11 %	Löst	2 712 849	-	2 712 849	-
Stadshypotek	1,11 %	Löst	3 468 414	-	3 468 414	-
Stadshypotek	1,11 %	Löst	53 800 000	-	53 800 000	-
Handelsbanken	1,15 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
Stadshypotek	0,90 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
Stadshypotek	0,90 %	Löst	8 000 000	-	8 000 000	-
Stadshypotek	0,90 %	Löst	14 137 500	-	14 137 500	-
Stadshypotek	1,11 %	Löst	3 798 366	-	3 798 366	-
Stadshypotek	1,06 %	2024-09-30	-	65 965 000	133 750	65 831 250
Stadshypotek	0,86 %	2020-01-30	-	37 900 512	240 000	37 660 512
Stadshypotek	1,05 %	2020-03-30	-	69 530 353	600 000	68 930 353
Stadshypotek	0,86 %	2020-07-09	-	30 304 776	152 000	30 152 776
Summa			327 059 875	203 700 641	206 579 212	324 181 304

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	64 975	61 214
Upplupna räntekostnader	325 852	459 387
Förutbetalda intäkter	4 743 090	4 861 491
Upplupna revisionsarvoden	80 000	45 000
Upplupna driftskostnader	1 921 805	5 023 011
Övriga upplupna kostnader	-	24 152 176
Summa	7 135 722	34 602 279

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Föreningen har förvärvat lägenheterna 683 och 87. Föreningen tillträdde lägenheterna den 15 januari respektive 1 maj 2020.

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	339 691 400	339 691 400
Summa ställda säkerheter	339 691 400	339 691 400

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Malmö




Fredrik Eklöf
Styrelseordförande



Tsvetan Chakali



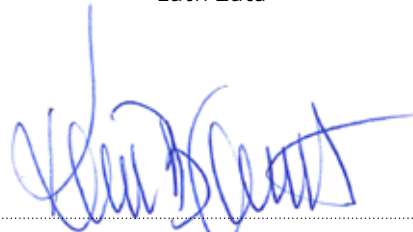
Nazira Derbas



Lutfi Zuta



Bekim Husmani



Kent Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12



Boel Hansson
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Jona Loftsdottir
Föreningsrevisor



Bekim Tairi
Föreningsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö
Org.nr. 746001-0155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö för år 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förelämningsberättelsen 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "De förtroendevalde revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 maj 2019 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.


Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



De förtroendevalde revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 12 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel. Eget kapital är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus. Fond för inre underhåll Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m.m.

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

