



ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF
BERITSHOLM
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Beritsholm i Malmö
716407-3046

Medlemmarna i HSB Brf Beritsholm i Malmö kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 20 oktober 2020
Tid, kl.: 18.30
Plats: Föreningslokalen
Övrigt: Lättare förtäring serveras efter stämman

Välkomna!

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



HSB – där möjligheterna bor

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 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
 - a) Motion 1: Tillsätta en kassör
 - b) Motion 2: Installation av solceller på föreningens tak
25. Föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Beritsholm i Malmö
Org.nr 716407-3046

Styrelsen för HSB Brf Beritsholm i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 - 2020-04-30.

Detta är HSB Brf Beritsholm i Malmös 34:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1944 på fastigheten Beritsholm 10, Malmö Kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kilian Zollsgatan 11 A-B i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:	Yta/lägenhet:
2	12	54-70 m ²
3	5	86-98 m ²
4	4	118 m ²

Totalt: 21 lägenheter

Total lägenhetsyta: 1 696 m²

Lägenheternas medelyta: 81 m²

Underhåll, investeringar och projekt senaste åren

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

År	Utfört underhåll
2019	Byte av värmepump, frånluft och expansionskärl.
2017	Fasad- och balkongreovering.
2016	Installation av Individuell Mätning Debitering (IMD) av el.
2010	Nytt tak samt stuprör, hängrännor, huvar och vinkelskivor.
2008	Ombyggnad av affärs- och vindslokal till tre nya bostadsrätter.

AO LB

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 oktober 2019 och närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Lena Bengtsson	Styrelseledamot, ordförande	2020
Thomas Hedberg	Styrelseledamot, sekreterare	2020
Inger Berglund	Styrelseledamot, studieorganisatör	2021
Bibbi Lind-Wiberg	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Lena Bengtsson och styrelseledamoten Thomas Hedberg.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2019/2020 hållit 11 sammanträden inkl. det konstituerande mötet.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Lena Bengtsson, Thomas Hedberg och Inger Berglund.

Revisorer

Under året har Ronnie Jansson varit internvald revisor. Johan Kjöllner har varit intern revisorssuppleant. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Marie Bosund Hedberg och Lena Limé med Marie Bosund Hedberg som sammankallande.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Lena Bengtsson med Inger Berglund som suppleant.

Vicevärd

Ansvarig för vicevärdsuppgifterna har varit styrelsen tillsammans med boendemedlem i föreningen Alf Norén.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Det gångna året har varit ett lugnt år utan större renoveringar. Utemiljön har snyggats till med en rosenplantering utmed Kilian Zollsgatan.

Energideklaration

Den lagstadgade energideklarationen skall utföras vart tionde år, och den utfördes i föreningen under försommaren 2019.

Energiprestandan är 128 kWh/m² år vilket är bra trots Boverkets nya sätt att räkna och bestraffa användandet av el. Förslag på åtgärder för bättre resultat är installation av solpaneler. I dagsläget är solpaneler inte möjligt eftersom detaljplanen där fastigheten är belägen inte medger det. Kommunen måste först ändra detaljplanen och än så länge finns det inga dylika planer.

AO LB

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen den 25 februari 2020.

Vid besiktningen framkom att bräder i skärmplanket bör bytas ut, vilket är planerat att utföras under sommaren. På några ställen bör markt teglet läggas om. Värmebatteriet till fläkten på vinden bör rengöras, vilket enligt underhållsplanen bör ske vart sjätte år. Det noterades även en sprickbildning i nedgången till källartrappan.

Underhållsplan

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen, vilken sträcker sig tio år framåt i tiden. Styrelsen planerar följande utredningar under kommande året:

- Under hösten skall en genomgång av värmesystemet utföras eftersom inomhustemperaturen är ojämn.
- En statusbesiktning av avloppsrör och stammar kommer också att utföras under hösten. Därefter kan placering av eventuell relining alt. stambyte göras kanske etappvis.
- En statusbesiktning kommer även att utföras på fastighetens hydraulhissar eftersom dessa är energislukande. Det är också svårare att få tag i reservdelar till hissar från 80-talet vilket leder till dyrare reparationer. Det är inte fråga om en total ombyggnad av hissarna, utan ett byte av hydraulmaskineriet.

Om de planerade utredningarna leder till åtgärder så måste de till största del finansieras med nya lån.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Antalet förtroendevalda styrelseledamöter minskade från fyra till tre styrelseledamöter på ordinarie föreningsstämman 2019. I samband med det fördelades vicevärdsuppgifterna på sittande styrelse.

Extra föreningsstämma

Den 8 mars 2020 hölls ett informationsmöte angående gemensamt bredband och samtliga boendemedlemmar visade ett stort intresse. En extra föreningsstämma planerades då in den 22 mars 2020 för att beröra gemensamt bredband. Denna fick ställas in pga. Coronapandemin. Idag är en extra föreningsstämma inplanerad och den kommer att hållas utomhus då så är möjligt.

Övrigt

Lokaler i källaren har omdisponerats till kombinerat styrelserum och föreningslokal.

Kommentar till årets resultat

Årets resultat är starkt vilket kan bero på att planerade åtgärder skjutits fram till hösten pga. rådande restriktioner under Coronapandemin.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 718 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Budgeten för år 2020/2021 visade heller inget höjningsbehov av årsavgifterna och därför beslöt sig styrelsen för att även i år låta årsavgifterna förbli oförändrade. Styrelsen anser även att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

AO LB

HSB Brf Beritsholm i Malmö
Org.nr 716407-3046

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 092 500 kr. Under året har föreningen amorterat 150 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år. Styrelsens intention är att i framtiden amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

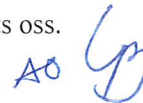
Medlemsinformation

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar (25 föregående år).

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

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka för det gångna verksamhetsåret och det förtroende som visats oss.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 271	1 267	1 239	1 251	1 171
Rörelsens kostnader	-864	-1 122	-1 443	-1 038	-802
Finansiella poster, netto	-31	-32	-31	-23	-32
Årets resultat	376	113	-234	190	336
Likvida medel & fin. placeringar	1 886	1 720	1 879	1 605	1 619
Skulder till kreditinstitut	5 093	5 243	6 065	6 180	6 280
Fond för yttre underhåll	832	740	848	1 107	1 126
Balansomslutning	12 636	12 687	13 120	13 596	13 403
Fastigheternas taxeringsvärde	37 200	30 400	30 400	30 400	30 400
Soliditet %	58	55	52	52	51
Räntekostnad kr/kvm	26	26	24	20	24
Låneskuld kr/kvm	3 003	3 091	3 576	3 644	3 703
Avgift kr/kvm	718	718	702	685	685

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	687 879	5 299 116	740 015	84 886	112 615	6 924 511
Avsättning till yttre fond år 2019/2020			135 000	-135 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2019/2020			-43 398	43 398		0
Disposition av föregående års resultat				112 615	-112 615	0
Årets resultat					375 811	375 811
Belopp vid årets utgång	687 879	5 299 116	831 617	105 899	375 811	7 300 322

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	105 899
årets vinst	375 811
	481 710

disponeras så att i ny räkning överföres	481 710
	481 710

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

AD GB

Resultaträkning	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 221 048	1 217 066
Övriga intäkter	3	49 908	49 612
		1 270 956	1 266 678
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-55 843	-28 726
Periodiskt underhåll	5	-43 398	-280 798
Fastighetsavgift/-skatt		-30 009	-28 917
Driftskostnader	6	-375 226	-374 789
Övriga externa kostnader	7	-83 001	-78 459
Personalkostnader	8	-58 790	-58 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 621	-271 786
		-863 888	-1 121 575
Rörelseresultat		407 068	145 103
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 635	11 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 892	-44 060
		-31 257	-32 487
Årets resultat		375 811	112 615

AO LP

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 729 353	10 946 974
		10 729 353	10 946 974
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 729 853	10 947 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		385 872	419 588
Övriga fordringar	11	224	560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 203	18 957
		406 299	439 105
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	1 500 000	1 300 000
		1 500 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		1 906 299	1 739 105
SUMMA TILLGÅNGAR		12 636 152	12 686 579

AO
LB

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		687 879	687 879
Uppåtelseavgifter		5 299 116	5 299 116
Fond för yttre underhåll	14	831 617	740 015
		6 818 612	6 727 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		105 899	84 886
Årets resultat		375 811	112 615
		481 710	197 501
Summa eget kapital		7 300 322	6 924 511
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	5 092 500	5 242 500
Leverantörsskulder		36 478	43 095
Aktuell skatteskuld		2 993	2 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	203 859	474 132
Summa kortfristiga skulder		5 335 830	5 762 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 636 152	12 686 579

AO
LB

Kassaflödesanalys

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		375 811	112 615
Avskrivningar		217 621	271 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten (före förändring av rörelsekapital)		593 432	384 401
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-910	2 343
Förändring av kortfristiga skulder		-276 238	276 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten		316 284	662 838
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-150 000	-822 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000	-822 500
Årets kassaflöde		166 284	-159 662
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 719 588	1 879 250
Likvida medel vid årets slut		1 885 872	1 719 588

AO LB

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 88 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,00 %.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 951 594 kr (föregående år 5 951 594 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter bostäder	1 221 048 1 221 048	1 217 066 1 217 066

Not 3 Övriga intäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
IMD EI, ej momsreg.	48 978	46 826
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	930	1 603
Övriga intäkter	0	1 183
	49 908	49 612

Not 4 Löpande underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Material i löpande underhåll	4 976	1 217
Löpande underhåll av bostäder	1 730	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 500	0
Löpande underhåll tvättutrustning	1 398	5 919
Löpande underhåll VA/sanitet	16 386	0
Löpande underhåll värme	22 271	12 099
Löpande underhåll el	975	1 740
Löpande underhåll av hissar	3 869	7 751
Löpande underhåll av markytor	2 738	0
	55 843	28 726

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Periodiskt underhåll tvättutrustning	33 298	0
Periodiskt underhåll värme	0	280 798
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	10 100	0
	43 398	280 798

A² LB

Not 6 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskötsel	34 811	34 482
Lokalvård	32 220	30 964
Snörenhållning	0	3 931
Hissbesiktning	4 374	8 103
Serviceavtal	11 925	5 125
El	108 162	90 347
Fjärrvärme	98 190	115 223
Vatten	38 329	37 900
Sophantering	20 642	23 036
Fastighetsförsäkringar	19 445	18 571
Kabel-TV	7 127	7 107
	375 225	374 789

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Administrativ förvaltning	42 498	40 002
Underhållsplan	4 548	8 189
Energideklaration	8 125	0
Hemsida	149	129
Medlemsavgift HSB Malmö	9 130	9 130
Revisionsarvoden	9 400	9 138
Stämma	1 790	2 222
Styrelse	263	785
Möteskostnader	1 166	1 542
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	930	1 603
Korttidsinventarier	1 216	0
Datautrustning och programvara	320	550
Förbrukningsmaterial	1 275	1 997
Transportmedel och arbetsredskap	0	269
Kontorsmaterial och trycksaker	350	738
Tele och post	90	0
Postbefordran	0	90
Tidningar, tidskrifter, facklitteratur	450	0
Bankkostnader	0	50
Föreningsverksamhet	0	226
Aviavgift	600	700
Övriga externa kostnader	700	1 100
	83 000	78 460

ASD GP

Not 8 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

HSB Brf Beritsholm har inte haft några anställda under året.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	33 400	32 200
Internrevisorsarvode	1 450	1 350
Valberedningsarvode	2 800	2 700
Vicevärdsarvode	12 000	12 000
	49 650	48 250

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	9 140	9 850
	9 140	9 850

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	58 790	58 100
---	---------------	---------------

Not 9 Byggnader och mark

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	14 217 554	14 217 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	14 217 554	14 217 554
Intgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 495 580	-3 223 794
Årets avskrivningar	-217 621	-271 786
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 713 201	-3 495 580
Ingående värde mark	225 000	225 000
Utgående värde mark	225 000	225 000
Utgående redovisat värde	10 729 353	10 946 974
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	16 400 000	12 600 000
	37 200 000	30 400 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

AO LB

Not 11 Övriga fordringar

	2020-04-30	2019-04-30
Avräkning skatter, skattekonto	224	-153
Övriga fordringar	0	713
	224	560

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Förutbetalda serviceavtal	2 595	2 472
Förutbetalad kabel-TV	1 188	1 188
Förutbetalad försäkring	13 636	12 627
Upplupna ränteintäkter	2 784	2 670
	20 203	18 957

Not 13 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Beritsholm har fastränteplaceringar hos HSB ek för.
Följande belopp och räntor presenteras nedan.

Namn	Räntesats	Saldo	Saldo
	%	2020-04-30	2019-04-30
HSBM 97	0,9400	150 000	150 000
HSBM 99	0,8400	50 000	50 000
HSBM 109	0	0	150 000
HSBM 110	0	0	50 000
HSBM 116	0	0	100 000
HSBM 117	0,6700	150 000	150 000
HSBM 118	0,8800	400 000	400 000
HSBM 119	0	0	250 000
HSBM 120	0,6700	100 000	0
HSBM 123	0,7700	400 000	0
HSBM 125	0,7100	100 000	0
HSBM 126	0,8800	100 000	0
HSBM 127	0,7900	50 000	0
		1 500 000	1 300 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-04-30	2019-04-30
Belopp vid årets ingång	740 015	847 813
Avsättning till fond för yttre underhåll	135 000	173 000
Ianspråktagande från fond till yttre underhåll	-43 398	-280 798
	831 617	740 015

AO G

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 165 000	10 165 000
	10 165 000	10 165 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

5 092 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 150 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 342 500 kr.

	2020-04-30	2019-04-30
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 092 500	5 242 500
	5 092 500	5 242 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Beritsholm.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
SEB Bolån	1,0600	2020-09-28	800 000	800 000
SEB Bolån	0,9200	2020-11-28	1 592 500	1 742 500
SEB Bolån	0,9200	2020-11-28	2 700 000	2 700 000
			5 092 500	5 242 500

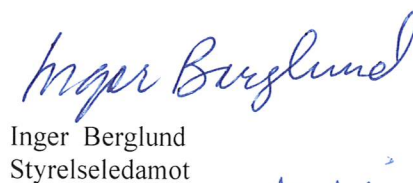
As LP

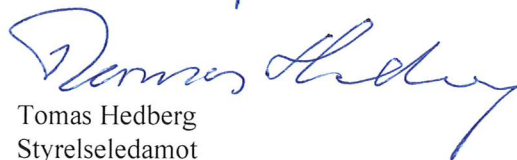
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

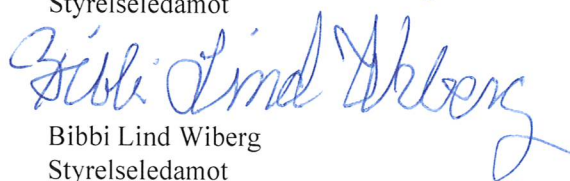
	2020-04-30	2019-04-30
Upplupet styrelsearvode	33 400	32 200
Upplupet revisionsarvode	2 800	2 700
Upplupet valberedningsarvode	2 800	2 700
Upplupet vicevärdarvode	12 000	12 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 024	15 584
Upplupen extern revisor	9 400	9 138
Upplupen elkostnad	8 252	8 871
Upplupen värmekostnad	4 056	4 876
Upplupen renhållningskostnad	900	780
Upplupen periodiskt underhåll värmekostnad	0	274 500
Upplupna räntekostnader	4 245	4 563
Förutbetalda hyror och avgifter	109 982	106 220
	203 859	474 132

Malmö den 22 / 06 -2020

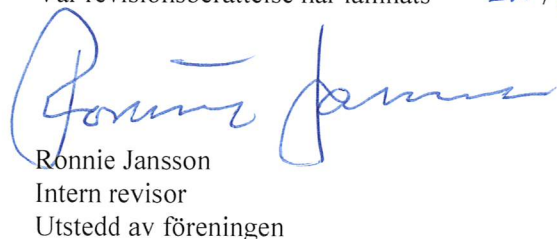

Lena Bengtsson
Ordförande

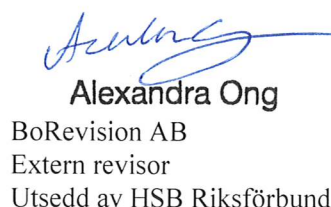

Inger Berglund
Styrelseledamot


Tomas Hedberg
Styrelseledamot


Bibbi Lind Wiberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 / 6 -2020


Ronnie Jansson
Intern revisor
Utstedd av föreningen


Alexandra Ong
BoRevision AB
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Beritsholm i Malmö, org.nr. 716407-3046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beritsholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2019 - 20/04/2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AD

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 Beritsholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2019 - 20/04/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

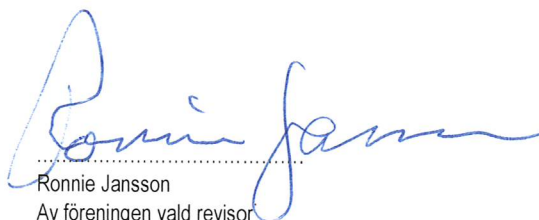
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 22/6 - 2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ronnie Jansson
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

MOTIONER

Till punkt 24 på dagordningen.

Inkomna motioner under året:

Motion 1: Tillsätta en kassör

Föreningen bör i likhet med andra föreningar ha posten Kassör som primärt handhar ekonomiska och redovisningsfrågor.

Insänd av: Alf Norén

Styrelsens svar:

Enligt föreningens stadgar skall stämman välja en styrelse, bestående av ordförande, sekreterare och studieorganisatör, vilka styrelsen inom sig utser. Vid arbetsfördelningen i styrelsen utses en ledamot att tillsammans med HSB-ekonom ta ansvar för ekonomi och redovisning. Så sker idag.

Styrelsen anser att detta är tillräckligt och föreslår att motionen avslås.

Motion 2: Installation av solceller på föreningens tak

Frågan om solceller på fastighetens tak (jfr energideklaration juni 2019). Frågan är angelägen m.h.t. statliga bidrag och att producera egen el påverkar alla lägenheter eftersom vi har gemensam el.

Insänd av: Alf Norén

Styrelsens svar:

Styrelsen ställer sig i princip positiv till motionen, men i dagsläget är den inte genomförbar då föreningens fastighet är belägen på prickad mark i detaljplanen. Detta innebär att inga förändringar på fastigheten får utföras utan detaljplansändring.



HSB – där möjligheterna bor

Trots förbudet har föreningen sökt förhandsbesked i samband med takomläggningen - för att då förbereda uppförandet av solpaneler - men det avslogs. Fortfarande råder status quo.

Styrelsen anser därmed motionen vara besvarad och föreslår att motionen avslås.

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 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

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.

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.