

ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
JÄRVEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 10 december 2020 kl. 18.30

Lokal: Stadionkyrkan, Stensjögatan 1 (Om möjligt pga. COVID-19)

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant



20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen*
25. Föreningsstämmans avslutande

*Här behandlas inkomna motioner

Efter stämman avslutats kommer information från styrelsen och frågor besvaras. (Beroende av formen för stämman)



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Järven i Malmö

Org nr 746000-5171

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

föreningens 60:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheterna Knutstorp 1 och Knutstorp 6 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adress är Stadiongatan 55A-E och Vendelsfridsgatan 6A-B i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	5	36,5
1 rum och kokvrå	28	27
2	114	53-58
3	147	67-78,5
4	28	83-84,5
6	1	146
Lokaler, bostadsrätt	1	64,5
Lokaler, hyresrätt	1	487
Lokal, föreningslokal	1	118,5
Parkeringsplatser	61	
Total lägenhetsyta	20618	kvm
Total lokalyta	670	kvm.
Lägenheternas medelyta	63,8	kvm.

gclt



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

- Avloppsledningar relinades 2009
- Värmecentralerna moderniserades 2013
- Betongpelare 16-våningarshuset reparerades, byggelementen omfogades och impregnerades. Balkonger ommålade.
- Dörrautomatik installerats i källarna Stadiongatan 55A-E.
- Nödutrymningsskyltar har installerats i källare och på vindar.
- Entrépartierna har bytts ut.
- Tryckhöjningspumpar utbytta.
- Fasader Stadiongatan 55A-E omfogade 2016
- Golv värmecentraler har epoxibelagts.
- Nätburar cykelgarage utbytta mot gallerburar.
- En föreningslokal har färdigställts 2016.
- Trapphusaggregaten i alla 7 trappuppgångarna har bytts ut och ett övervakningssystem installerats som styr både tilluft och frånluft.
- Utrymningslarmet vindar och källare har bytts ut mot ett moderna system med central matning och övervakning.
- Ombyggnation av lägenheterna till 3-fas elförsörjning slutförd mars 2020. Vinden Stadiongatan 55 klar 2020. Vind Vendelsfridsgatan återstår.
- Våra miljöhus har försetts med automatisk brandsläckningsutrustning.
- Brandcellernas tillstånd kontrollerade.
- Miljöhus, ventilationstrummor och avloppsledningar har försetts med råttstopp. Fler avlopp kommer att åtgärdas.
- Ventilationsaggregatet i dagverksamheten har bytts ut och ett tvätteri installerats.
- Tre shuntventilgrupper med tillhörande pumpar i värmecentralerna har bytts ut och automatisk avgasare tillförts för radiatorkretsen 16-våningarshuset.
- Expansionskärl för radiatorkretsen värmecentralen Stadiongatan 55 har ersatt gammalt system
- Takbeläggningen Stadiongatan 55 har lagts om 2019.
- Ett Gym har färdigställts 2020.
- Värmeregleringen Stadiongatan moderniserad, injustering återstår. Klar vintern 20-21.
- Total avloppsspölning genomförd 2020.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2019.
Närvarande var 61 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hans Carlsson
Vice ordförande	Tommy Roth
Sekreterare	Christel Langebro
Studieorganisatör	Christel Langebro/Tommy Roth
Ledamot	Leif Persson
Ledamot	Fredrik Pettersson
Ledamot	Pernilla Denker
Utsedd av HSB	Lennarth Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tommy Roth och Christel Langebro. Ersättning avgående Pernilla Denker på grund av flyttning och likaså föreningsrevisor Ulla Seth-Pedersen. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Hans Carlsson, Tommy Roth, Christel Langebro och Leif Persson.

Revisorer

Anna-Lena Tuvevesson, Ulla Seth-Pedersen och revisorssuppleant Håkan Jönsson samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Håkan Wilhelmsson, Sven Svensson och Jonas Nilsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Hans Carlsson och Pernilla Denker. Suppleanter Christel Langebro och Leif Persson.

Vicevärd

Christel Langebro, Leif Persson, Tommy Roth och Hans Carlsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Färdigställt ombyggnaden till trefas i alla lägenheter och vinden Stadiongatan.
- Solcellsanläggning på 9-våningarshuset har färdigställts.
- Värmeregleringssystemet Stadiongatan utbytt. Injustering återstår vintern 20-21.
- Ett Gym har inrättats i gamla fastighetskontoret Lorensborgsgatan 14.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-17. Vid besiktningen framkom endast smärre reparationsbehov.

PLA



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

- Ombyggnad till 3-fas vinden Vendelsfridsgatan. Nya elcentraler, nödbelysning och vägguttag
- Terazzotrapporna skall slipas i likhet med Stadiongatan 55A.
- Efter elombyggnad och Terazzoslipning ses målningen i trapphusen över.
- Trapphusbelysningarna fortsätter att bytas mot LED-armaturer med nödbelysning vartannat våningsplan efter hand.
- Nätburar i gångar byts mot gallerburar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och genomförs allt eftersom medel finns. Större åtgärder behöver lånefinansieras men ännu finns inget sådant behov.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under 2020 till i genomsnitt 642 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % på grund av indexhöjningar och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2021-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 500 000 kr.
Lånens storlek angivet som kr/kvm boyta är 1528 kronor.
Räntekostnaden 388 837 kr angivet som kr/kvm boyta är 18,86 kronor.

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

Kommentarer till Årets resultat

Energikostnaden har stigit med högre timspotpris, högre nätavgift och högre energiskatt. Övriga kostnader är indexreglerade och har stigit med ca 2%. Kassabehållningen är fortsatt stark och täcker väl kommande behov.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

En ledamot, Pernilla Denker avgår i och med stämman på grund av flyttning.

Väsentliga avtal

Nytt tomträttsavtal har ingåtts gällande från 2020-01-01 enligt förhandsbeskedet i förra årsredovisningen. Ny avgäld är 1 676 200 kr per år. Omförhandlas till 2030
Nytt arrendeavtal för parkeringsplatserna på Stadiongatan har ingåtts för de närmaste 5 åren. Hyra per år 35 340 kronor. Priset är indexreglerat.
Ett avtal med E.ON avseende fjärrvärme har ingåtts. Avtalet innebär att E.ON har totalansvaret för drift och underhåll av fjärrvärmerna.

Peter



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga direkta osäkerhetsfaktorer finns. Endast politiska beslut om energiskatter och eventuell fastighetskatt kan vara en risk för föreningens kostnader.

Förändringar i närmiljön som nu utreds kan påverka oss negativt. Dialog är inledd och föreningen deltar.

Medlemsinformation

Under året har 43 lägenhetsöverlåtelser skett. Av dessa var 36 försäljningar till ett pris/kvm om 25 247 kronor i genomsnitt. Sju överlåtelser genom gåva. Vid årets utgång hade föreningen 397 medlemmar (397 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	15 032	14 467	14 155	13 889	13 574
Rörelsens kostnader	-11 983	-12 944	-12 909	-13 699	-12 471
Finansiella poster, netto	-385	-358	-368	-481	-512
Årets resultat	2 574	1 164	878	-291	591
Likvida medel & fin placeringar	4 507	6 278	4 194	4 704	6 606
Skulder till kreditinstitut	31 500	32 000	28 500	28 500	24 875
Fond för yttre underhåll	9 633	8 606	8 230	8 891	10 469
Balansomslutning	57 350	57 162	51 059	50 351	46 375
Fastigheters taxeringsvärde	300 282	300 282	261 127	261 127	261 127
Soliditet (%)	41	37	40	38	42
Räntekostnad kr/kvm	19	18	18	24	25
Låneskuld kr/kvm	1 527	1 552	1 382	1 382	1 205
Avgift kr/kvm	652	629	616	605	593

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 003 325	8 606 778	10 591 602	1 164 567	21 366 272
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-160 307	160 307		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		1 187 000	-1 187 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 164 567	-1 164 567	0
Utdelning				0	0
Årets resultat				2 573 560	2 573 560
Belopp vid årets utgång	1 003 325	9 633 471	10 729 476	2 573 560	23 939 832

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 729 476
årets vinst	2 573 560
	13 303 036

disponeras så att i ny räkning överföres	13 303 036
	13 303 036

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

R6

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	13 910 456	13 441 570
Övriga intäkter	3	1 031 465	1 025 018
		14 941 921	14 466 588
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 056 157	-1 316 982
Planerat underhåll	5	-160 307	-1 102 461
Fastighetsavgift/skatt		-534 387	-517 591
Driftskostnader	6	-6 778 188	-7 189 308
Övriga kostnader	7	-673 305	-733 407
Personalkostnader	8, 9	-808 783	-756 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 972 194	-1 328 605
		-11 983 321	-12 944 416
Rörelseresultat		2 958 600	1 522 172
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 443	12 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 483	-369 882
		-385 040	-357 605
Årets resultat		2 573 560	1 164 567

Handwritten signature

Balansräkning **Not** **2020-08-31** **2019-08-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	51 294 392	37 747 428
Inventarier	11	103 055	6 989
Pågående nyanläggningar	12	559 408	12 447 326
		51 956 855	50 201 743

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	700	700
		700	700

Summa anläggningstillgångar **51 957 555** **50 202 443**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		16 738	11 053
Avräkningskonto HSB Malmö		3 507 117	5 278 176
Övriga fordringar	14	27 422	26 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	841 451	643 233
		4 392 728	5 959 458

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	16	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000

Summa omsättningstillgångar **5 392 728** **6 959 458**

SUMMA TILLGÅNGAR **57 350 283** **57 161 901**

SKL

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 003 325	1 003 325
Fond för yttre underhåll	17	9 633 471	8 606 778
		10 636 796	9 610 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 729 476	10 591 602
Årets resultat		2 573 560	1 164 567
		13 303 036	11 756 169
Summa eget kapital		23 939 832	21 366 272
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	23 000 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		23 000 000	23 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	8 500 000	9 000 000
Leverantörsskulder		250 754	2 166 811
Aktuella skatteskulder		69 464	47 693
Övriga skulder	21	124 433	121 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 465 800	1 459 283
Summa kortfristiga skulder		10 410 451	12 795 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 350 283	57 161 901

PL

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 573 560	1 164 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 972 194	1 328 605
Resultat efter finansiella poster		4 545 754	2 493 172
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-204 329	-16 428
Förändring av kortfristiga skulder		-1 885 178	1 438 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 456 247	3 914 994
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 727 306	-5 331 301
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 727 306	-5 331 301
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-500 000	3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	3 500 000
Årets kassaflöde		-1 771 059	2 083 693
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 278 176	4 194 482
Likvida medel vid årets slut		4 507 117	6 278 175

PELL

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 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 1,94 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga 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 4 370 769 kr (fg år 4 370 769 kr)

Rea

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	13 447 772	12 970 808
Årsavgifter lokaler, ej moms	81 636	78 740
Hysesintäkter	381 048	392 022
		0
	13 910 456	13 441 570

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	74 986	0
Årsavgift el	721 790	797 714
Övriga intäkter	234 689	227 304
	1 031 465	1 025 018

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	63 983	54 844
Löpande underhåll av bostäder	2 422	27 985
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	216 489	79 126
Löpande underhåll tvättutrustning	134 719	35 120
Löpande underhåll av installationer	3 198	37 614
Löpande underhåll Va/sanitet	47 953	101 372
Löpande underhåll värme	7 024	132 064
Löpande underhåll ventilation	12 549	13 280
Löpande underhåll el	66 030	165 580
Löpande underhåll av markytor	34 375	10 580
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	152 550	102 760
Löpande underhåll av hissar	103 975	211 568
Skadegörelse	0	5 664
Försäkringsärenden	210 890	339 426
	1 056 157	1 316 983

Handwritten signature

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll bostäder	0	79 535
Periodiskt underhåll lokaler	0	49 625
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	145 625
Periodiskt underhåll tvättutrustning	141 557	147 500
Periodiskt underhåll installationer	0	467 409
Periodiskt underhåll ventilation	18 750	105 000
Periodiskt underhåll tele/TV7passagesystem	0	19 225
Periodiskt underhåll markytor	0	88 542
	160 307	1 102 461

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2030-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 036 446	1 245 142
El	957 521	1 196 444
Uppvärmning	1 714 540	2 054 536
Vatten	775 247	702 257
Sophämtning	188 494	180 317
Tomträttsavgälder	1 469 727	1 056 826
Övrigt	636 212	753 787
	6 778 187	7 189 309

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	278 294	307 686
Revisionsarvoden	23 485	23 678
Övriga externa kostnader	371 526	402 043
	673 305	733 407

Not 8 Medelantalet anställda

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

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	304 897	274 704
Revisionsarvode	80 160	77 240
Löner och andra ersättningar	300 374	277 251
	685 431	629 195
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	123 352	126 867
	123 352	126 867
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	808 783	756 062

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	73 934 521	73 934 521
Försäljningar/utrangeringar	-4 744 523	
Överfört från Pågående, avser solceller, el och laddstolpar	15 500 719	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 690 717	73 934 521
Ingående avskrivningar	-36 187 093	-34 872 800
Försäljningar/utrangeringar	4 435 383	
Årets avskrivningar	-1 644 615	-1 314 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 396 325	-36 187 093
Utgående redovisat värde	51 294 392	37 747 428
Bokfört värde byggnader	169 539 000	169 539 000
Bokfört värde mark	130 743 000	130 743 000
	300 282 000	300 282 000

Pela

Not 11 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	227 980	227 980
Inköp, gymutrustning	114 505	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 485	227 980
Ingående avskrivningar	-220 991	-206 679
Årets avskrivningar	-18 439	-14 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 430	-220 991
Utgående redovisat värde	103 055	6 989

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	12 447 326	7 116 025
Inköp	3 455 713	5 331 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 903 039	12 447 326
Omklassificeringar, solceller och el	-15 343 631	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 343 631	
Utgående redovisat värde	559 408	12 447 326

Avser värmedistribution och beräknas kosta 625 tkr vara klart mars 2021

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	27 422	26 996
	27 422	26 996

REG

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 587	4 302
Upplupen intäkt el	168 741	183 921
Förutbetalad försäkring	81 641	75 594
Förutbetalad tomträtt	558 858	352 346
Övriga förutbetalda kostnader	28 624	27 070
	841 451	643 233

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	8 606 778	8 230 239
Avsättning	1 187 000	1 479 000
Ianspråktagande	-160 307	-1 102 461
	9 633 471	8 606 778

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	54 679 000	54 679 000
	54 679 000	54 679 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån	1,38	2021-06-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	1,19	2024-04-28	6 500 000	6 500 000
SEB Bolån	0,87	2021-04-28	2 000 000	2 000 000
SEB Bolån	0,86	2021-05-28	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,66	2023-03-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,03	2023-01-30	4 500 000	5 000 000
Swedbank hypotek	1,57	2022-09-30	3 000 000	3 000 000
Swedbank hypotek	0,8	2023-05-25	4 000 000	4 000 000
			31 500 000	32 000 000

Fela

Not 20 Skulder till kreditinstitut

8 500 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

Beräknad skuld om 5 år 31 500 000 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 500 000	9 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	23 000 000	23 000 000
	31 500 000	32 000 000

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Källskatt	72 187	66 627
Arbetsgivaravgifter	45 379	40 020
Mervärdesskatt	6 867	15 195
	124 433	121 842

PKA

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

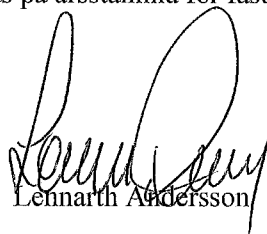
	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	64 832	55 055
Övriga upplupna kostnader	194 515	227 744
Förutbetalda hyror och avgifter	1 206 453	1 176 483
	1 465 800	1 459 282

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

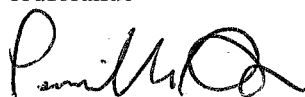
Malmö 2020-10-26



Hans Carlsson
ordförande



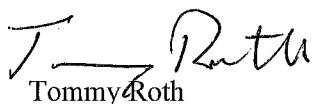
Lennarth Andersson



Pernilla Denker



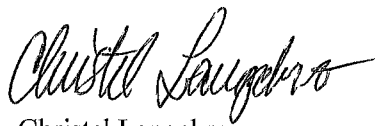
Fredrik Pettersson



Tommy Roth

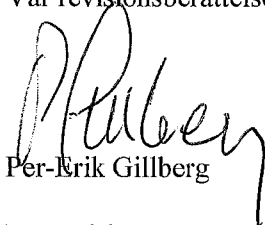


Leif Persson



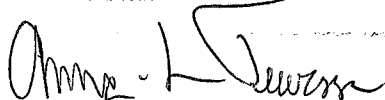
Christel Langebro

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/11-2020



Per-Erik Gillberg

BoRevision



Anna-Lena Tuvevsson

Föreningsvald revisor



Ulla Pedersen

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Malmö, org.nr. 46000-5171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järven i Malmö för räkenskapsåret 2019/20.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

MS

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 Järven i Malmö för räkenskapsåret 2019/20 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 revisionssed 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

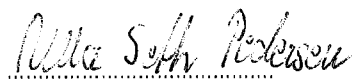
Malmö den 11/11 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna-Lena Tuvevsson
Av föreningen vald revisor



Ulla Seth-Pedersen

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.