



ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

**HSB BRF
VALBY
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Valby i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 8:e december 2021 kl 18:00

Lokal: Anges på hemsidan

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 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

Styrelsen för HSB Brf Valby i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-09-01 - 2021-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1949-1950 på fastigheten Kronborg 7 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Kronborgsvägen 13, 15 och 17 samt Mariedalsvägen 56.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bostadsrätter uppgår till 116 stycken bostadsrättslägenheter och en verksamhetslokal och fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	76
3	40
Lokaler, bostadsrätt	1
 Parkeringsplatser	 28
 Total lägenhetsyta	 7 272 m ²
Total lokalyta	150 m ²
Lägenheternas medelyta	62,69 m ²

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

2021: Lekplatsen har underhållits genom att sand och sarg har bytts ut. De döda träden på innergården har tagits ner. Styrsystemet för energiförvaltning har bytts ut och det är nu möjligt med fjärrstyrning. Löpande underhåll och inspektion av våra avlopp (exempelvis filmning och spolning) inför nästa års reliningprojekt har varit i fokus och äggplockning utfördes under våren och sommaren för att få bort fiskmåsarna från vår innergård.

2020: Tak- och fasadrenovering med nya entrédörrar samt nytt passagesystem har varit den dominerande underhållsåtgärden under året.

Parallellt med detta har förberedelser gjorts inför beslut kring tomträttsavgäld och stamrenoveringen genom en finansiell analys samt analys av framtaget filmmaterial av stamrören.

2019: GDPR Policy är framtagen och distribuerad på föreningens hemsida.

Byte av slitna dörrcyllindrar till fastigheternas allmänna dörrar är genomfört likaså iordningställandet av parkeringsplatsen vid fastighetsadress Kronborgsvägen 13.

Utplacering av pollare för att förhindra förekomst av bilar på gården samt etablering av trädgårdsgruppen har också skett under året.

Ansökan om bidrag för bullerskyddsåtgärder (främst fönster) har genomförts som förberedelse inför kommande Fönsterprojekt.

2018: Nytt miljöhus har byggts.

2017: Nya hissar. Underhåll av skyddsrum samt komplettering av utrustning. Spolning i stammar. Brandsläckare i samtliga källargångar.

2016: Renovering av ett par gavelfasader och samtliga balkongpelare på Kronborgsvägen 13 och 17 har utförts. Samtliga källargångar och skyddsrum har målats om. Manglar har installerats i tvättstugorna på Kronborgsvägen, golvet har renoverats i ena tvättstugan på Mariedalsvägen. Taggsystem för bokning av tvättstuga och bastu har installerats. Nödbelysning har installerats i samtliga vinds- och källargångar. LED-belysning har installerat i trappuppgångar, källare och vindar.

2015: Nya golv i den gemensamma samlingslokalen, styrelserummet samt tvättstuga på Mariedalsvägen 56.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 januari 2021 via poströstning
Avlagda poströster noterades som närvarande i röstlängden. Närvarande var 42 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

T.o.m. 2021-01-18

Ordförande: Ann Nolin
Viceordförande: Arvid Qvarnström
Sekreterare: Magnus Meijer (t.o.m. 2020-09-15)
Ledamot: Linus Göransson
Ledamot: Lou Kruse (t.o.m. 2020-11-24)
Ledamot: Anette Waldau
Utsedd av HSB: Sofie Wallenman

Fr.o.m. 2021-01-18

Ordförande: Jessica Petersson
Vice ordförande: Sofie Moberg
Sekreterare: Markus Johansson
Ledamot: Stina Svensson
Ledamot: Caroline Tønning (t.o.m. 2021-03-01)
Ledamot: Ingrid Linder (t.o.m. 2021-03-01)
Utsedd av HSB: Sofie Wallenman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jessica Petersson och Markus Johansson. Styrelsen som valdes senaste årsstämma har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Arvid Qvarnström, Lou Kruse, Ann Nolin, Anette Waldau t.o.m. 2021-01-18
Jessica Petersson, Sofie Moberg och Markus Johansson fr.o.m. 2021-01-18

Revisorer

Adeolu Tope Sunmola och Mats Oredsson, som är revisor fr.o.m. 2021-01-18 tidigare revisorsuppleant, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Nina Gren och Louise Cederhök

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representanter i HSB Malmö fullmäktige har varit Ann Nolin med Arvid Qvarnström som suppleant t.o.m. 2021-01-18.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige har varit Markus Johansson med Sofie Wallenman som suppleant fr.o.m. 2021-01-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av styrsystem för energiförvaltning som också möjliggör fjärrstyrning
- Sand och sarg har bytts ut på lekplatsen
- Förberedelser inför fönsterbyte inkl. kontraktsskrivning med BHK-Teknik AB
- Förberedelser inför relining inkl. kontraktsskrivning med Re-New samt löpande underhåll och kontroll av avlopp
- Det har lagts plattor utanför hus 17 och tätning har gjorts för att undvika vattenläckor i källaren
- Döda träd på innergården har tagits ner
- Fortsatt plockning av ägg för att få bort fiskmåsarna från vår innergård
- Byte av en tvättmaskin och löpande underhåll av flertalet

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen, valberedningen samt av revisorerna 2021-08-23. Föremål för extra granskning var källare och tvättstugor. Vid besiktningen framkom att dessa överlag är i gott skick, trots att många av maskinerna är gamla och kommer behöva bytas ut de närmsta åren. Främst mindre brister som kan åtgärdas snabbt av vaktmästare eller städare upptäcktes och felanmäldes. Golvbrunnar och luckor i golvet är bitvis i sämre skick, men kommer bytas i samband med reliningen.

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

- Byte till bullerskyddsfönster på de fönster som vetter ut mot Mariedalsvägen (på hus 56 och gaveln hus 17)
- Renovering av avloppsstammarna genom relining
- Uppdatera tvättmaskinspark
- Rensning av ventilationsgångar inkl. OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll)
- Se över entréhallarna inklusive nischerna

Planerade större åtgärder ska finansieras delvis genom upptagande av nya lån, delvis genom befintlig kassa.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 853 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2022-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Det finns ett behov av avgiftshöjningar på grund av de renoveringar som genomförts och ska genomföras för att se till att fastigheten förblir i gott skick.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 911 500 kr. Under året har föreningen amorterat 244 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 109 år.

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.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Två styrelseledamöter, Caroline Tonning och Ingrid Linder, valde att avgå från styrelsen 2021-03-01.

Väsentliga avtal

Styrelsen har slutit avtal med Re-New för att genomföra relining under nästa räkenskapsår.

Avtal har även slutits med BHK-Teknik AB för att ersätta fönsterna ut mot Mariedalsvägen med bullerskyddsfönster.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Med de genomförda och planerade åtgärderna är fastigheten överlag i gott skick. Det är viktigt att den planerade reliningen nästa år genomförs eftersom stammarna inte renoverats sedan husen byggdes. De spolades dock 2017 och inför renoveringen filmades stammarna och det konstaterades att de är i så gott skick att relining är en lämplig renoveringsmetod. Efter prospekteringen har spolning och filmning av område där problem uppstått genomförts.

Nästa år går garantin för våra hissar ut. Styrelsen samarbetar med TK Elevator om huruvida man kan göra något för att förhindra de regelbundna driftsstopp vi haft och har även tagit kontakt med en oberoende besiktningsman inför garantibesiktningen.

Ytterligare en osäkerhetsfaktor på lång sikt är hur väl fastigheten klarar ökade regnmängder när extrema väderhändelser bedöms bli allt vanligare. Det har hänt att det vid extremt väder trängt in vatten i källare. Läckor och problemområden åtgärdas allt eftersom de upptäcks.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 18 lägenhetsöverlåtelse skett (varav en gäller verksamhetslokalen). Vid årets utgång hade föreningen 139 medlemmar (140 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.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	6 703	6 551	6 471	6 196	5 999
Rörelsens kostnader	-6 340	-5 943	-4 548	-4 420	-4 728
Finansiella poster, netto	-208	-145	-96	-116	-95
Årets resultat	95	464	1 827	1 660	1 176
Likvida medel & fin placeringar	1 943	2 228	4 947	2 746	3 455
Skulder till kreditinstitut	23 912	24 156	9 877	10 032	10 187
Fond för yttre underhåll	1 337	1 271	1 398	968	626
Balansomslutning	36 628	37 728	21 915	20 167	19 938
Fastigheters taxeringsvärde	143 392	143 392	143 392	118 387	118 387
Soliditet (%)	32	30	50	46	38
Räntekostnad kr/kvm	29	27	15	16	14
Låneskuld kr/kvm	3 288	3 322	1 331	1 352	1 373
Avgift kr/kvm	844	820	802	789	768

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 960	0	1 271 315	9 568 299	463 599	11 486 173
Ianspråktagande 20/21 av yttre fond			-355 977	355 977		0
Avsättning år 20/21 yttre fond			422 000	-422 000		0
Disposition av föregående års resultat:				463 599	-463 599	0
Årets resultat					94 671	94 671
Belopp vid årets utgång	182 960	0	1 337 338	9 965 875	94 671	11 580 844

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 965 875
årets vinst	94 671
	10 060 546
disponeras så att i ny räkning överföres	10 060 546
	10 060 546

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

Resultaträkning

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 401 808	6 208 696
Övriga intäkter	3	300 842	342 689
		6 702 650	6 551 385
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-279 094	-255 490
Planerat underhåll	5	-355 977	-481 334
Fastighetsavgift/skatt		-173 164	-169 684
Driftskostnader	6	-2 604 857	-2 555 647
Övriga kostnader	7	-435 323	-811 056
Personalkostnader	8, 9	-269 024	-273 509
Tomträttsavgälder		-1 090 800	-188 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 191 277	-1 207 588
		-6 399 516	-5 942 676
Rörelseresultat		303 134	608 709
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 080	54 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 543	-199 247
		-208 463	-145 109
Årets resultat		94 671	463 599

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	33 724 207	34 888 464
Inventarier	12	0	27 020
Pågående nyanläggningar	13	337 384	0
		34 061 591	34 915 484
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 062 091	34 915 984
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64	0
Avgifts- och hyresfordringar		43 373	41 018
Avräkningskonto HSB Malmö		1 943 453	2 228 450
Övriga fordringar	15	161 399	114 409
Aktuella skattefordringar		25 452	28 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	392 155	399 373
		2 565 896	2 812 182
Summa omsättningstillgångar		2 565 896	2 812 182
SUMMA TILLGÅNGAR		36 627 987	37 728 166

Balansräkning

Not

2021-08-31

2020-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

182 960

182 960

Fond för yttre underhåll

17

1 337 338

1 271 314

1 520 298

1 454 274

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

9 965 875

9 568 299

Årets resultat

94 671

463 599

10 060 546

10 031 898

Summa eget kapital

11 580 844

11 486 172

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18, 19, 20

21 230 250

21 449 250

Summa långfristiga skulder

21 230 250

21 449 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18, 19, 20

2 681 250

2 706 250

Leverantörsskulder

170 127

177 498

Övriga skulder

21

142

142

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

965 374

1 908 854

Summa kortfristiga skulder

3 816 893

4 792 744

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 627 987

37 728 166

Kassaflödesanalys

Not

2020-09-01
-2021-08-31

2019-09-01
-2020-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

94 671

463 599

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 191 277

1 631 686

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 285 948

2 095 285

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-38 711

-381 788

Förändring av kortfristiga skulder

-950 851

1 071 554

Kassaflöde från den löpande verksamheten

296 386

2 785 051

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-337 384

-19 781 968

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-337 384

-19 781 968

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

14 475 000

Amortering av lån

-244 000

-196 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-244 000

14 278 250

Årets kassaflöde

-284 998

-2 718 667

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 228 450

4 947 117

Likvida medel vid årets slut

1 943 452

2 228 450

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,25 %

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020-2021.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 927 173 kr (fg år 927 173 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	6 134 584	5 961 036
Årsavgifter lokaler, ej moms	75 176	72 988
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	192 048	174 672
	6 401 808	6 208 696

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
El, momsreg	228 430	221 041
Övriga intäkter	72 412	121 648
	300 842	342 689

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande underhåll	1 488	3 750
Material i löpande underhåll	10 061	39 423
Löpande underhåll av bostäder	4 838	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	39 481	3 166
Löpande underhåll tvättutrustning	16 952	15 630
Löpande underhåll av installationer	16 338	1 613
Löpande underhåll Va/sanitet	37 407	51 377
Löpande underhåll el	8 009	7 765
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	19 366	5 770
Löpande underhåll av hissar	11 675	45 982
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	22 500	25 986
Löpande underhåll av markytor	65 485	3 677
Skadegörelse	1 869	2 204
Försäkringsskador	23 625	49 147
	279 094	255 490

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll markytor	257 869	481 334
Periodiskt underhåll tvättutrustning	48 108	0
Periodiskt underhåll installationer	50 000	0
	355 977	481 334

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	600 672	616 639
El	441 790	461 345
Uppvärmning	893 831	839 574
Vatten	301 122	279 914
Sophämtning	124 078	107 619
Övrigt	243 464	250 556
	2 604 957	2 555 647

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	180 471	162 539
Revisionsarvoden	11 125	10 500
Övriga externa kostnader	243 727	213 919
Utrangering gammal fasad och tak	0	424 098
	435 323	811 056

Not 8 Medelantalet anställda

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	190 400	189 200
Revisionsarvode	9 520	9 460
Löner och andra ersättningar	9 520	9 460
	209 440	208 120
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	59 584	65 389
	59 584	65 389
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	269 024	273 509

Not 10 Avskrivningar

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Avskrivning byggnader	1 164 257	1 180 568
Avskrivning maskiner och inventarier	27 020	27 020
	1 191 277	1 207 588

Not 11 Byggnader

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	52 712 250	34 269 574
Försäljningar/utrangeringar		-1 470 917
Överfört från Pågående och avser fasadrenovering		19 913 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 712 250	52 712 250
Ingående avskrivningar	-17 823 786	-17 690 037
Försäljningar/utrangeringar		1 046 819
Årets avskrivningar	-1 164 257	-1 180 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 988 043	-17 823 786
Utgående redovisat värde	33 724 207	34 888 464
Taxeringsvärden byggnader	71 340 000	71 340 000
Taxeringsvärden mark	72 052 000	72 052 000
	143 392 000	143 392 000

Not 12 Inventarier

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	299 213	299 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 213	299 213
Ingående avskrivningar	-272 193	-245 173
Årets avskrivningar	-27 020	-27 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 213	-272 193
Utgående redovisat värde	0	27 020

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	131 625
Inköp	337 384	19 781 968
Överfört till Byggnader	0	-19 913 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 384	0
Utgående redovisat värde	337 384	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	161 399	114 409
	161 399	114 409

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 223	4 183
Övr förutb kostn, uppl int	390 932	395 190
	392 155	399 373

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	1 271 315	1 397 649
Avsättning	422 000	355 000
Ianspråktagande	-355 977	-481 334
	1 337 338	1 271 315

Not 18 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 778 000	24 778 000
	24 778 000	24 778 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB	1,02	2021-06-28	0	2 487 250
Handelsbanken	0,8	2022-06-28	2 462 250	0
SEB	0,85	2026-07-28	2 880 000	2 910 000
SEB	0,78	2022-10-28	9 284 625	9 379 125
SEB	0,94	2024-10-28	9 284 625	9 379 125
			23 911 500	24 155 500

Not 20 Skulder till kreditinstitut

2 681 250 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 219 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 22 935 500 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 681 250	2 706 250
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	21 230 250	21 449 250
	23 911 500	24 155 500

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	142	142
	142	142

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	35 221	36 976
Övriga upplupna kostnader	355 712	1 330 502
Förutbetalda hyror och avgifter	574 443	541 377
	965 376	1 908 855

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö 2021-11-13

Jessica Petersson
Ordförande

Sofie Moberg
Vice ordförande

Markus Johansson

Stina Svensson

Sofie Wallenman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-22

Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adeolu Tope Sunmola
Av föreningen utsedd revisor

Mats Oredsson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valby i Malmö, org.nr. 746000-4802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valby i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valby i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 2021-11-22

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adeolu Tope Sunmola
Av föreningen vald revisor

Mats Oredsson
Av föreningen vald revisor

Motion 1 till Brf Valbys Stämman 2021

Motion angående klimatanpassning av Brf Valbys gård

På grund av de klimatförändringar som pågår kan vi i framtiden förvänta oss mer regn och kraftigare regnbyar. Redan nu har vår förening problem med att regnvatten kommer in i källarna och med stora vattensamlingar på vissa delar av gården. Jag föreslår därför att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att börja undersöka möjligheterna för att klimatanpassa våra utemiljöer särskilt med tanke på risken för översvämmade källarutrymmen. Jag föreslår även att ett första förslag på åtgärder tas fram till nästa årsstämma.

Medsänder länk till artikel i Sydsvenskan om Brf Järnåkra i Lund och deras arbete för klimatanpassning:

<https://www.sydsvenskan.se/2021-08-28/satsade-pa-klimatanpassning--nu-ar-husen-redo-for-hundraarsregn>

Motionär: Nina Gren, Kronborgsvägen 17a, lägenhet 1001

Styrelsens svar

Styrelsen yrkar att stämman bifaller motionen.

Styrelsen har redan planerat att påbörja en utredning av vilka behov fastigheten har att skydda sig mot översvämning. Ett första utkast skulle därför kunna presenteras vid stämman 2022.


SS
SM

Motion till HSB Brf Valbys föreningsstämma hösten 2021

Föreningens gård är en positiv del i boendet och inte minst lekplatsen är viktig. Sett utifrån det ekonomiska värdet kan man fundera över om vi utnyttjar gården optimalt. Tyvärr har själva trädgården under en längre tid missköts; ett flertal träd och buskar har dött eller tagits bort utan att ersättas. Det finns vidare träd och buskar som tillåts växa fritt utan att beskäras. Det finns exempel på buskar som är placerade på sådant sätt att det innebär risk för att husets grund skadas. En betydande del av trädgården sköts med handkraft till en dryg kostnad för föreningen och där man starkt kan ifrågasätta nyttan.

Ingen kan väl ha undgått att uppmärksamma medias rapportering om de konsekvenser som klimatförändringarna kommer att medföra för oss alla. En konsekvenserna är att årsnederbörden ökar och kommer att öka påtagligt framöver. Om man studerar kurvorna för årsnederbörden (se Sydsvenskan 2021-08-21) kan man konstatera att kurvan är brant stigande. Det är glädjande att föreningen har sett till att byggnadernas yttre (närmast tak och ytterväggar) har uppgraderats och gissningsvis klarar vi av normala nederbördsmängder. Däremot har varken vi eller Malmö stad ännu gjort något för att hantera konsekvenserna av ett skyfall.

I slutet av aug 2014 drabbades Malmö av ett skyfall. Under loppet av några timmar regnade det mer än 100 mm regn. Följden blev att va-nätet kollapsade och samtliga av föreningens byggnader fick sina källare översvämmade av stinkande dag- och avloppsvatten. Vi hade tur så till vida att vi lyckades få tag på en pumpbil som pumpade bort vattnet inom ett par timmar. Men konsekvenserna blev ändå stora inte minst ekonomiskt för föreningen. När vi räknade samman de direkta kostnaderna hamnade vi på drygt 1 mkr. Jag vill minnas att försäkringsbolaget ersatte oss med ca 0,5 mkr. Till detta kom att en hel del av de saker som bostadsrättshavare förvarade i sina källarförråd fick kastas, en kostnad som drabbade den enskilde bostadsrättshavaren.

Jag vill att stämman skall besluta att föreningen skall anlägga flera s.k. fördröjningsmagasin som tar hand om regnvattnet från samtliga föreningens stuprör och – om möjligt – dräneringsrör. De åtgärder som jag föreslår finns beskrivna i en artikel i Sydsvenskan 2021-08-28. Först om magasinerna skulle vara helt fyllda leds vattnet ut till kommunens ledningar. I samband med dessa åtgärder är det lämpligt att man ser över husets dränering och åtgärder brister som kan föreligga. Det kan även vara lämpligt att undersöka om det går att installera s.k. backventiler till förhindrande att regn- och avloppsvatten från kommunens nät tränger i byggnaderna.

Vidare vill jag att stämman beslutar att det planteras lämpliga träd och buskar för att dels få en större frodighet, dels klara av klimatförändringarna, dels gynnar pollinatörer och dels att ytan med svart jord blir så liten som möjligt vilket torde leda till en reduktion av kostnaden för framtida trädgårdsskötsel. Invasiva växter skall tas bort. Gräsmattornas yta kommer att minska något men i huvudsak bestå.

Vidare vill jag att stämman skall besluta att det utanför varje trapphus – egentligen utanför den nu borttagna dörren till respektive sopnedkast – skall planteras en rosenbuske som får växa mot den teglade väggen med en skyddande galvaniserad ställning omkring. Givetvis skall det vara olikfärgade rosor.

Slutligen vill jag att stämman skall genomföras med fysisk närvaro för medlemmarna. Den senaste genomförda stämman får betraktas som något nödvändigt ont men den får inte upprepas!


Björn Andersson (lgh 100)


SS SM

Styrelsens svar på motion 2

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen.

Det är för tidigt att ta beslut om fördröjningsmagasin, eftersom föreningens behov att skydda fastigheten mot följder av klimatförändringar måste utredas grundligt först. Innan en sådan utredning genomförts är det inte möjligt att veta vilka lösningar som är lämpligast.

Vid genomförande av förebyggande åtgärder är det också lämplig att se över innergårdens växter och utseende, och då med hjälp av en trädgårdsarkitekt.

Slutligen anser styrelsen att tidpunkt för upprustning av innergården bör ligga efter de stora renoveringar som genomförs under 2022.

 MS
SS
SM