



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF  
ALMEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Almen i Malmö

## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdag 16 juni 2021 kl. 19:00.

**Lokal: Styrelserummet, Kiviksgatan 5 D    Stämman genomförs enbart med poströstning**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt på stämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Avslutning
20. Övriga frågor





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5072

HSB Brf Almen i Malmö

# Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tapperheten 1 vilken innehåller 32 st. lägenheter.

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

I fastigheten finns 1 bostadshus med 4 trapphus med adresserna Kiviksgatan 5A – D, 214 40 Malmö. Antal p-platser som hyrs ut uppgår till 19 st.

Föreningens 32 st. bostäder fördelar sig enligt följande: 32 st. 3 r o k  
Alla lägenheter är i princip lika och ursprungligen på 3 rum och kök. Vissa är dock ombyggda till 2 rum och kök. Undantag är lägenhet nr 1 som från grunden var på 1 rum och kokvrå men under ombyggnaden 1988 slogs ihop med en butikslokal och numera är på 2 rum och kök.

Föreningens byggnad färdigställdes år 1944 och genomgick en större ombyggnad 1988.  
Total lägenhetsyta 1788 kvm.  
Medellägenhetsyta 55,9 kvm.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020 i styrelserummet på Kiviksgatan 5 D. Pga Corona sköttes röstning via post. Närvarande var HSB representant i styrelsen, ordf från HSB och tre styrelsemedlemmar.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5072

HSB Brf Almen i Malmö

## Styrelsen

### Styrelsen 2020-01 01—2020-06-10

Ordförande	Peter Svanberg
Vice ordförande	Sofia Malmhav
Sekreterare	Karin Lind
Ledamot	Andreas Ek (HSB representant)
Ledamot	Hannes Johansson (studieorganisatör) avgått
Ledamot	Rosa Sanchez Morales
Ledamot	Linnea Moback
Suppleant	Bengt Dahlberg

### Styrelsen 2020-06-10 -- 2020-12-31

Ordförande	Peter Svanberg
Vice Ordförande	Ingen (ej krav)
Sekreterare	Karin Lindh
Ledamot	Linnea Moback
Ledamot	Annika Wellton
Ledamot	Andreas Ek (HSB representant)
Suppleant	Erika Fodor
Suppleant	Amnon Tsubarah

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 12 styrelsemöten. Det har även hållits, 1 st ordinarie föreningsstämma och 1 st konstituerande möte.

## Firmatecknare

Peter Svanberg, Karin Lind, Linnea Moback och Annika Wellton. Två av firmatecknarna skall gemensamt (tillsammans) underteckna avtal mm.

## Revisorer

Elvine Lund samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Christian Wellton

## Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Annika Wellton, suppleant Peter Svanberg

## Vicevärd

Styrelsen har gemensamt agerat vicevärd



HSB Brf Almen i Malmö

## Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 37 st. 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. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 3 st.

## Väsentliga händelser under året

### Underhåll

Under året genomfördes inga större insatser för reparationer eller underhåll, men vi startade ett större projekt som kommer att löpa över ett par år, där vi kommer att göra en grundlig genomgång av vår underhållsplan och se över vår kostnadsbild.

Våra avgifter är relativt höga i jämförelse med andra HSB-föreningar i Malmö (men vår fastighet är också i bättre skick än en del av dem med lägre avgifter.) Vi vill nu se över våra planerade åtgärder, få en uppdaterad kalkyl för vad de kommer att kosta och försöka få våra avgifter att på sikt bli mer i paritet med andra föreningar samtidigt som vi har en välskött fastighet.

HSB har ett flertal experter inom olika områden som finansiering och fastighetsunderhåll, vars analyser de erbjuder föreningarna. Vi har med deras hjälp börjat att granska de större behoven vi har i vår underhållsplan. Under hösten 2020 undersöktes hissarna och anbud för renovering togs in m h a HSB. Hissarna kommer att renoveras under kvartal 3 (A, B, och C) 2021 och kvartal 1 (D) 2022. Under året inleddes arbetet med att analysera och optimera värmesystemet, ett arbete som fortsätter under 2021.

Vi fick ett nytt avtal med Telia för fastigheten, billigare TV och internet för hela fastigheten. Avgiften, 169 kr/mån, läggs på månadsavgiften, som varje medlem tidigare betalade separat.

### Tomträttsavtal

Nytt 10-årigt tomträttsavtal med Malmö Stad trädde i kraft 1 januari 2019. Den nya tomträttsavgälden uppgår till 118 088 kr.

### Årsavgifter

Den tidigare beslutade höjningen med 3% ändrades av styrelsen och avgifterna höjdes inte till 2021.

### Fastighetsförsäkring

Föreningen har en gällande fastighetsförsäkring med Länsförsäkringar, inklusive bostadsrättstillägg.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5072

HSB Brf Almen i Malmö

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Stadgeenlig besiktning av fastigheten har genomförts under året av styrelsen och i samarbete med BP Fastighetservice vaktmästare Ronnie Örn (BP Fastighetservice). Inspektion av ventilationen (OVK) genomfördes och 6 lgh fick anmärkningar, justeras av resp. medlem under 2021.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 861	1 754	1 690	1 614	1 567
Rörelsens kostnader	-1 568	-1 547	-1 534	-1 545	-1 388
Finansiella poster, netto	-102	-106	-84	-80	-82
Årets resultat	191	100	72	-11	97
Likvida medel & fin placeringar	993	694	326	544	367
Skulder till kreditinstitut	10 080	10 271	9 964	7 632	7 794
Fond för yttre underhåll	2 278	2 217	1 888	1 917	1 927
Balansomslutning	13 951	13 973	13 983	11 245	11 329
Fastigheternas taxeringsvärde	23 600	23 600	17 719	17 719	17 719
Soliditet %	25	22	23	27	27
Räntekostnad kr/kvm	58	58	48	45	47
Låneskuld kr/kvm	5 637	5 603	5 572	4 268	4 359
Avgift kr/kvm	1 002	964	939	889	865

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	40 875	2 217 316	893 203	100 604	<b>3 251 998</b>
Avsättning år 2020 yttre fond		61 000	-61 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			100 604	-100 604	<b>0</b>
Årets resultat				191 254	<b>191 254</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 875</b>	<b>2 278 316</b>	<b>932 807</b>	<b>191 254</b>	<b>3 443 252</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	932 807
årets vinst	191 254
	<b>1 124 061</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 124 061
	<b>1 124 061</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 843 224	1 747 504
Övriga intäkter	3	18 106	6 435
		<b>1 861 330</b>	<b>1 753 939</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-95 488	-77 946
Planerat underhåll	5	0	-2 500
Fastighetsavgift/skatt		-45 728	-44 064
Driftskostnader	6	-741 091	-731 530
Övriga externa kostnader	7	-141 576	-114 747
Personalkostnader	8	-43 372	-76 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 568	-382 568
Tomträttsavgäld	9	-118 008	-118 008
		<b>-1 567 831</b>	<b>-1 547 473</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>293 499</b>	<b>206 466</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 810	714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 056	-106 576
		<b>-102 246</b>	<b>-105 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>191 254</b>	<b>100 604</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 800 679	13 183 247
Pågående arbete	11	59 375	0
		<b>12 860 054</b>	<b>13 183 247</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	1 500	700
		<b>1 500</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 861 554</b>	<b>13 183 947</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10
Avgifts- och hyresfordringar		60	960
Avräkningskonto HSB Malmö		992 870	694 188
Övriga fordringar	13	5 474	3 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	91 209	90 706
		<b>1 089 613</b>	<b>789 536</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 089 613</b>	<b>789 536</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 951 167</b>	<b>13 973 483</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		40 875	40 875
Fond för yttre underhåll	15	2 278 316	2 217 316
		<b>2 319 191</b>	<b>2 258 191</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		932 807	893 203
Årets resultat		191 254	100 604
		<b>1 124 061</b>	<b>993 807</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 443 252</b>	<b>3 251 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 051 307	7 089 807
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 051 307</b>	<b>7 089 807</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 028 250	3 181 750
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond		85 935	86 179
Leverantörsskulder		47 323	47 491
Aktuella skatteskulder		3 686	2 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	291 414	314 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 456 608</b>	<b>3 631 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 951 167</b>	<b>13 973 483</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		191 254	100 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		382 568	382 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>573 822</b>	<b>483 172</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 395	-4 936
Förändring av kortfristiga skulder		-21 570	-1 631 160
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>550 857</b>	<b>-1 152 924</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-59 375	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-800	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-60 175</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-192 000	1 521 057
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-192 000</b>	<b>1 521 057</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>298 682</b>	<b>368 133</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		694 188	326 056
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>992 870</b>	<b>694 188</b>

## 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.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### 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.

#### 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 2020.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 89 år. Avskrivning 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 2,30 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 223 937 kr (fg år 2 223 937 kr)

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 791 924	1 723 404
Hysesintäkter	51 300	24 100
	<b>1 843 224</b>	<b>1 747 504</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	18 106	6 435
	<b>18 106</b>	<b>6 435</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	12 013	9 370
Löpande underhåll av bostäder	2 504	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 308	6 484
Löpande underhåll tvättutrustning	8 014	14 887
Löpande underhåll Va/sanitet	16 770	3 720
Löpande underhåll värme	0	1 350
Löpande underhåll el	7 969	2 724
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	8 701	3 278
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	1 338	8 225
Löpande underhåll av markytor	0	1 313
Löpande underhåll av hissar	17 332	26 595
Skadegörelse	9 539	0
	<b>95 488</b>	<b>77 946</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	2 500
	<b>0</b>	<b>2 500</b>



### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	248 642	221 015
El	58 394	60 943
Uppvärmning	270 849	301 402
Vatten	69 284	63 325
Sophämtning	48 461	41 778
Fastighetsförsäkringar	27 128	25 119
Kabel-TV	18 333	17 948
	<b>741 091</b>	<b>731 530</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	73 222	79 455
Medlemsavgift HSB	13 695	13 695
Revisionsarvoden - extern revisor	9 700	9 500
Övriga kostnader	44 959	12 097
	<b>141 576</b>	<b>114 747</b>

Övriga kostnader består av korttidsinventarier, datautrustning, kontorsmaterial och trycksaker, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, konsultarvoden, juridiska tjänster, föreningsverksamhet, hemsida m m.

### Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	29 850	44 380
Revisorsarvode	2 500	5 000
Arvoden till övriga förtroendevalda	2 500	11 200
	<b>34 850</b>	<b>60 580</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	8 522	15 531
	<b>8 522</b>	<b>15 531</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>43 372</b>	<b>76 111</b>

### Not 9 Tomträttsavgäld

	2020	2019
Tomträttsavgäld	118 008	118 008
	<b>118 008</b>	<b>118 008</b>

Föreningen har 10-årigt tomträttsavtal med Malmö Stad som löper t o m 31 december 2028.

### Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 641 941	16 641 941
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 641 941</b>	<b>16 641 941</b>
Ingående avskrivningar	-3 458 694	-3 076 126
Årets avskrivningar	-382 568	-382 568
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 841 262</b>	<b>-3 458 694</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>12 800 679</b>	<b>13 183 247</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	<b>23 600 000</b>	<b>23 600 000</b>

### Not 11 Pågående arbete

	2020-12-31	2019-12-31
Årets anskaffning	59 375	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 375</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 375</b>	<b>0</b>

Pågående arbete avser renovering av hissar till en beräknad kostnad av ca 2,4 miljoner kronor. Arbetet beräknas vara klart senare halvan av år 2021.

### Not 12 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	200
	<b>1 500</b>	<b>700</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 474	3 672

5 474 3 672

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 208	90 706
Öresavrundningar	1	0
	<b>91 209</b>	<b>90 706</b>

Förutbetalda kostnader består av fastighetsförsäkring, kabel-TV och tomträttsavgäld.

#### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	2 217 316	2 069 816
Avsättning	61 000	150 000
Ianspråktagande	0	-2 500
	<b>2 278 316</b>	<b>2 217 316</b>

#### Not 16 Skulder till kreditinstitut

3 028 250 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 192 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 028 250	3 181 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 051 307	7 089 807
	<b>10 079 557</b>	<b>10 271 557</b>

#### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	1,24	2024-03-28	3 100 000	3 100 000
SEB Bolån	0,84	2021-06-28	432 500	447 500
SEB Bolån	1,06	2021-08-28	2 443 750	2 468 750
SEB Bolån	1,30	2023-02-28	490 000	495 000
SEB Bolån	0,79	2023-09-28	3 613 307	3 760 307
			<b>10 079 557</b>	<b>10 271 557</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	10 919 000	10 919 000
	<b>10 919 000</b>	<b>10 919 000</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	68 733	81 809
Upplupen fastighetsskötsel	15 436	14 403
Upplupen extern revisor	9 700	9 500
Upplupen elkostnad	5 334	5 474
Upplupen värmekostnad	44 643	42 444
Upplupen renhållningskostnad	1 315	1 099
Förutbetalda hyror och avgifter	141 340	155 342
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	4 250	3 110
Upplupna räntekostnader-lån	663	1 055
	<b>291 414</b>	<b>314 236</b>

Malmö / 2021

Peter Svanberg  
Ordförande

Karin Lind  
Styrelseledamot

Linnéa Moback  
Styrelseledamot

Annika Wellton  
Styrelseledamot

Andreas Ek  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elvine Lund  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almen i Malmö, org.nr. 746000-5072

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 december 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisor 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.

## 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 Almen i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elvine Lund  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och 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.