



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
ARILDSGÅRDEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

## *KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA*

---

HSB Brf Arildsgården i Malmö  
746000-5510

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

Datum: 21 januari 2021

Tid, kl.: 19.00

Plats: Fritidslokalen längst ner till höger i B-uppgången.

Välkomna!

### **DAGORDNING**

---

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



HSB – där möjligheterna bor

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

## ÅRSREDOVISNING 1/9 2019 - 31/8 2020

Styrelsen för HSB Brf Arildsgården i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Detta är HSB Brf Arildsgården i Malmös 68:e verksamhetsår.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1952 på fastigheten Hejaren 13, Malmö Kommun, som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 9 A-B i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:	Yta/lägenhet:
1 (kokskåp)	8	19 m <sup>2</sup>
1	8	32 m <sup>2</sup>
2	4	55 m <sup>2</sup>
2	4	55,5 m <sup>2</sup>
3	8	67 m <sup>2</sup>

Totalt: 32 lägenheter

Total lägenhetsyta: 1 386 m<sup>2</sup>

Lägenheternas medelyta: 43,3 m<sup>2</sup>

##### Underhåll, investeringar och projekt senaste åren

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

År	Utfört underhåll
2019	Balkonger.
2016	Tak- och fönsterrenovering.
2011	Fasadrenovering.

*Rokt*

*72*

### **Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 januari 2020 och närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

<b>Namn</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Vald t.o.m. stämman</b>
Luz Rivas	Styrelseledamot, ordförande	2021
Sofie Tenggren	Styrelseledamot, vice ordförande	2021
Tom Nordbeck	Styrelseledamot, sekreterare	2021
Ozan Uyanik	Styrelseledamot, studieorganisatör	2021
Karin Örneryd	Styrelseledamot, (fr.o.m. sept 2020)	2021
Linus Walldén	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.
Maciej Kalymon	Styrelsesuppleant	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöter Luz Rivas, Sofie Tenggren, Tom Nordbeck, Ozan Uyanik, Karin Örneryd och styrelsesuppleanten Maciej Kalymon.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2019/2020 hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Luz Rivas, Sofie Tenggren, Tom Nordbeck och Ozan Uyanik.

### **Revisorer**

Under året har Thomas Lilja varit internvald revisor. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Sara Gustafsson och Pontus Jonasson med Sara Gustafsson som sammankallande.

### **HSB Malmö fullmäktig**

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Sara Gustafsson med Luz Rivas som suppleant.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Underhållsåtgärder**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Balkongrenoveringar.

#### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen den 16 april 2020.

#### **Underhållsplan**

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större åtgärder.

#### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Det valdes in fem nya ledamöter i styrelsen, två valberedare samt en internrevisor.

#### **Kommentar till årets resultat**

HSB Brf Arildsgården har en fortsatt god ekonomi, med god likviditet och en relativt låg belåningsgrad.

PELL  
R

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 807 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Budgeten för år 2020/2021 visade heller inget höjningsbehov av årsavgifterna och därför beslöt sig styrelsen för att även i år låta årsavgifterna förbli oförändrade. Styrelsen anser att det är viktigt att vara varsam med föreningens pengar och att om möjligt inte höja årsavgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 533 500 kr. Under året har föreningen amorterat 70 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år. Styrelsens intention är att i framtiden 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.

### ***Medlemsinformation***

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar (37 föregående år).

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

*Red* 2

### ***Styrelsens slutord***

Bostadsrättsföreningens styrelse arbetar enligt det uppdrag som definieras i stadgarna: att förvalta, d.v.s. att vare sig låta standaren sjunka, eller att höja den. Att vara varsam med föreningens pengar och att om möjligt inte höja avgifterna. Som ett led i förvaltningen måste styrelsen se till att vitala delar av huset fungerar som de skall - varken mer eller mindre. Det var därför nödvändigt att genomföra renoveringarna under året.

Liksom tidigare år har föreningen köpt teknisk support av HSB Malmö, som vi under året har fått stor hjälp ifrån. Vi vill speciellt tacka "vår" ekonom, "våra" två jurister och den av HSB Malmö utsedde representanten i vår styrelse.

Som medlem i en bostadsrättsförening tillkommer direkt ett större ansvar även utanför styrelsens arbete i jämförelse med att bo i en hyresrätt eller liknande. Då vi kollektivt tar ansvar för gemensamma utrymmen och genom avgiften tillsammans täcker det ekonomiska behov som fortlöper för att hålla vår bostadsrätt i gott skick. Styrelsen är tillsatt av frivilliga grannar från huset för att driva bostadsrättsföreningen framåt, ta beslut kring förbättringar som kan göras, underhåll, vår gemensamma ekonomi och försöka planera långsiktigt. Desto bättre samarbete mellan samtliga boende i huset och den tillsatta styrelsen desto bättre flyter arbetet på. Förslag och idéer är varmt välkomna. Specialkompetens och lyhördhet är också en stor tillgång, inte minst i en liten förening som vår. Likväl är det viktigt att nya medlemmar invigs i styrelsen även om en viss "stabilitet" är eftersträfvansvärd. Det är också väldigt viktigt att styrelsen är fulltalig då det bör ligga i alla boendes största intresse att hålla kostnader nere och höja trivsamt, säkerhet och estetik. Vi strävar efter en bättre kommunikation och önskar att alla tar sig tid att medverka på årsmötet.

Vi hoppas att ni alla känner er hjärtligt välkomna till årsmötet, och att vi får se er alla där!

Luz Rivas  
Sofie Tenggren  
Tom Nordbeck  
Ozan Uyanik  
Linus Walldén





<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	1 121	1 115	1 091	1 064	1 057
Rörelsens kostnader	-928	-848	-810	-950	-949
Finansiella poster, netto	-29	-37	-43	-42	-41
Årets resultat	164	229	238	72	67
Likvida medel & fin. placeringar	670	1 501	1 270	1 124	905
Skulder till kreditinstitut	3 534	3 604	3 668	3 730	3 785
Fond för yttre underhåll	882	447	201	77	84
Balansomslutning	4 985	4 870	4 695	4 633	4 500
Fastigheters taxeringsvärde	16 800	16 800	12 010	12 010	12 010
Soliditet (%)	24	21	17	12	11
Räntekostnad kr/kvm	22	28	32	31	31
Låneskuld kr/kvm	2 549	2 600	2 647	2 691	2 731
Avgift kr/kvm	807	799	782	760	760

### 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	46 800	446 714	314 577	229 016	<b>1 037 107</b>
Avsättning till yttre fond år 2019/2020		435 000	-435 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2019/2020		0	0		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			229 016	-229 016	<b>0</b>
Årets resultat				163 681	<b>163 681</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 800</b>	<b>881 714</b>	<b>108 593</b>	<b>163 681</b>	<b>1 200 788</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	108 593
årets vinst	163 681
	<b>272 274</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	272 274
	<b>272 274</b>

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

*felt iz*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 114 112	1 107 616
Övriga intäkter	3	6 667	6 995
		<b>1 120 779</b>	<b>1 114 611</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll	4	-26 209	-17 599
Fastighetsavgift/-skatt		-45 728	-44 064
Driftskostnader	5	-587 823	-556 370
Övriga externa kostnader	6	-100 983	-94 300
Personalkostnader	7	-59 137	-49 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 904	-86 904
		<b>-927 784</b>	<b>-848 424</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 995</b>	<b>266 187</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 192	2 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 506	-39 195
		<b>-29 314</b>	<b>-37 171</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>163 681</b>	<b>229 016</b>

*Pelle R*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	4 260 831	3 318 735
		<b>4 260 831</b>	<b>3 318 735</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 500	700
		<b>1 500</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 262 331</b>	<b>3 319 435</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 610	1 163
Avräkningskonto HSB Malmö		669 847	1 500 793
Övriga fordringar	10	3 766	3 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 217	45 208
		<b>722 440</b>	<b>1 550 928</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>722 440</b>	<b>1 550 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 984 771</b>	<b>4 870 363</b>

*Påsk 12*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 800	46 800
Fond för yttre underhåll	12	881 714	446 714
		<b>928 514</b>	<b>493 514</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		108 593	314 577
Årets resultat		163 681	229 016
		<b>272 274</b>	<b>543 593</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 200 788</b>	<b>1 037 107</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	0	2 533 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 533 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	3 533 500	1 070 000
Leverantörsskulder		24 854	20 445
Aktuella skatteskulder		13 846	7 742
Övriga skulder		32 534	39 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	179 249	162 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 783 983</b>	<b>1 299 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 984 771</b>	<b>4 870 363</b>

Påg z

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		163 681	229 016
Avskrivningar		107 904	86 904
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>271 585</b>	<b>315 920</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 458	-31 982
Förändring av kortfristiga skulder		20 727	11 181
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>289 854</b>	<b>295 119</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 050 000	0
Investeringar i finansiella värdepappersinnehav		-800	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 050 800</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-70 000	-65 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-70 000</b>	<b>-65 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-830 946</b>	<b>230 119</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 500 793	1 270 674
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>669 847</b>	<b>1 500 793</b>

*PK 12*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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 bedöms vara 53 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 1,60 %.

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

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

*BEK z*

## Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 114 112 <b>1 114 112</b>	1 107 616 <b>1 107 616</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	6 107	5 032
Övriga intäkter	560	1 963
	<b>6 667</b>	<b>6 995</b>

## Not 4 Löpande underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	225	0
Material i löpande underhåll	872	4 586
Löpande underhåll av bostäder	981	0
Löpande underhåll tvättutrustning	9 163	13 013
Löpande underhåll VA/sanitet	1 519	0
Löpande underhåll el	3 295	0
Löpande underhåll av markytor	5 145	0
Skadegörelse	5 009	0
	<b>26 209</b>	<b>17 599</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel	58 958	63 120
Lokalvård	41 448	42 657
Obligatoriska besiktningar	2 375	0
Serviceavtal	12 268	11 995
Snörenhållning	0	147
El	29 699	28 707
Fjärrvärme	204 304	214 932
Sophantering	29 072	30 276
Vatten	68 488	62 992
Fastighetsförsäkringar	24 989	21 613
Kabel-TV	15 592	15 573
Datautrustning och programvara	0	1 170
Brandskyddskostnader	9 160	1 819
Tomträttsavgälder	91 470	61 371
	<b>587 823</b>	<b>556 372</b>

*PKB* 12



## Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administrativ förvaltning	60 453	63 134
Revisionsarvoden	9 138	9 275
Konsultarvoden	9 200	0
Korttidsinventarier	0	1 949
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 397	5 031
Medlemsavgift HSB Malmö	13 695	13 695
Övriga externa kostnader	3 100	1 216
	<b>100 983</b>	<b>94 300</b>

## Not 7 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

HSB Brf Arildsgården har inte haft några anställda under året.

### Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	40 000	31 920
Internrevisors arvode	1 000	1 000
Valberedningens arvode	4 000	4 000
	<b>45 000</b>	<b>36 920</b>

### Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	14 137	12 267
	<b>14 137</b>	<b>12 267</b>

### Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader

	<b>59 137</b>	<b>49 187</b>
--	---------------	---------------

## Not 8 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 722 185	5 722 185
Årets anskaffning*	1 050 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 772 185</b>	<b>5 722 185</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 403 450	-2 316 546
Årets avskrivningar	-107 904	-86 904
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 511 354</b>	<b>-2 403 450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 260 831</b>	<b>3 318 735</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
	<b>16 800 000</b>	<b>16 800 000</b>

\* Anskaffningen avser nya balkonger.

*Reda*  
*12*

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	200	200
Årets uppskrivningar	800	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>700</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	3 766	3 764
	<b>3 766</b>	<b>3 764</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalad försäkring	5 857	7 276
Förutbetalda serviceavtal	5 017	4 775
Förutbetalad kabel-TV	1 303	1 299
Förutbetalad tomträtsavgäld	30 498	30 492
Upplupna ränteintäkter	542	1 365
	<b>43 217</b>	<b>45 207</b>

### Not 12 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	446 714	200 714
Avsättning till fond för yttre underhåll	435 000	246 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	0
	<b>881 714</b>	<b>446 714</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Arildsgården.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån	0,83	2020-11-28	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	0,76	2021-05-28	2 237 500	2 287 500
SEB Bolån	1,20	2021-03-28	296 000	316 000
			<b>3 533 500</b>	<b>3 603 500</b>

*Red Z*

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

3 533 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 70 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 183 500 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 533 500	1 070 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	2 533 500
	<b>3 533 500</b>	<b>3 603 500</b>

#### Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	5 356 000	5 356 000
	<b>5 356 000</b>	<b>5 356 000</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupet styrelsearvode	40 000	35 000
Upplupet revisionsarvode	1 000	1 000
Upplupet valberedningsarvode	4 000	4 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 139	12 568
Upplupen extern revisor	9 500	9 500
Upplupen el	2 082	2 396
Upplupen fjärrvärme	2 762	2 604
Upplupen fastighetsskötsel	4 681	0
Övriga upplupna kostnader	240	0
Upplupna räntekostnader	5 442	6 924
Förutbetalda hyror och avgifter	95 404	88 553
	<b>179 250</b>	<b>162 545</b>

*12*

HSB Brf Arildsgården i Malmö  
Org.nr 746000-5510

Malmö 22/10 - 2020

Luz Rivas  
Ordförande



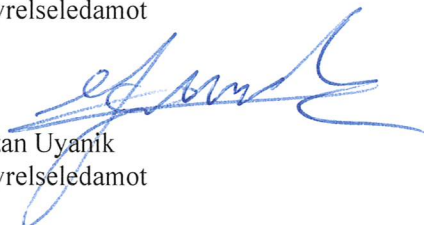
Linus Walldén  
Styrelseledamot



Karin Örneryd  
Styrelseledamot



Ozan Uyanik  
Styrelseledamot



Sofie Tenggren  
Styrelseledamot



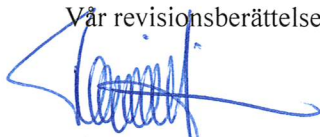
Tom Nordbeck  
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats

9/11 - 2020

Thomas Lilja  
Intern revisor  
Utsedd av föreningen



Per-Erik Gillberg  
Borevision AB  
Extern revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arildsgården i Malmö, org.nr. 746000-5510

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## 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 Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9 / 11 2020



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



Thomas Lilja  
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 förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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



**Egna anteckningar.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





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.