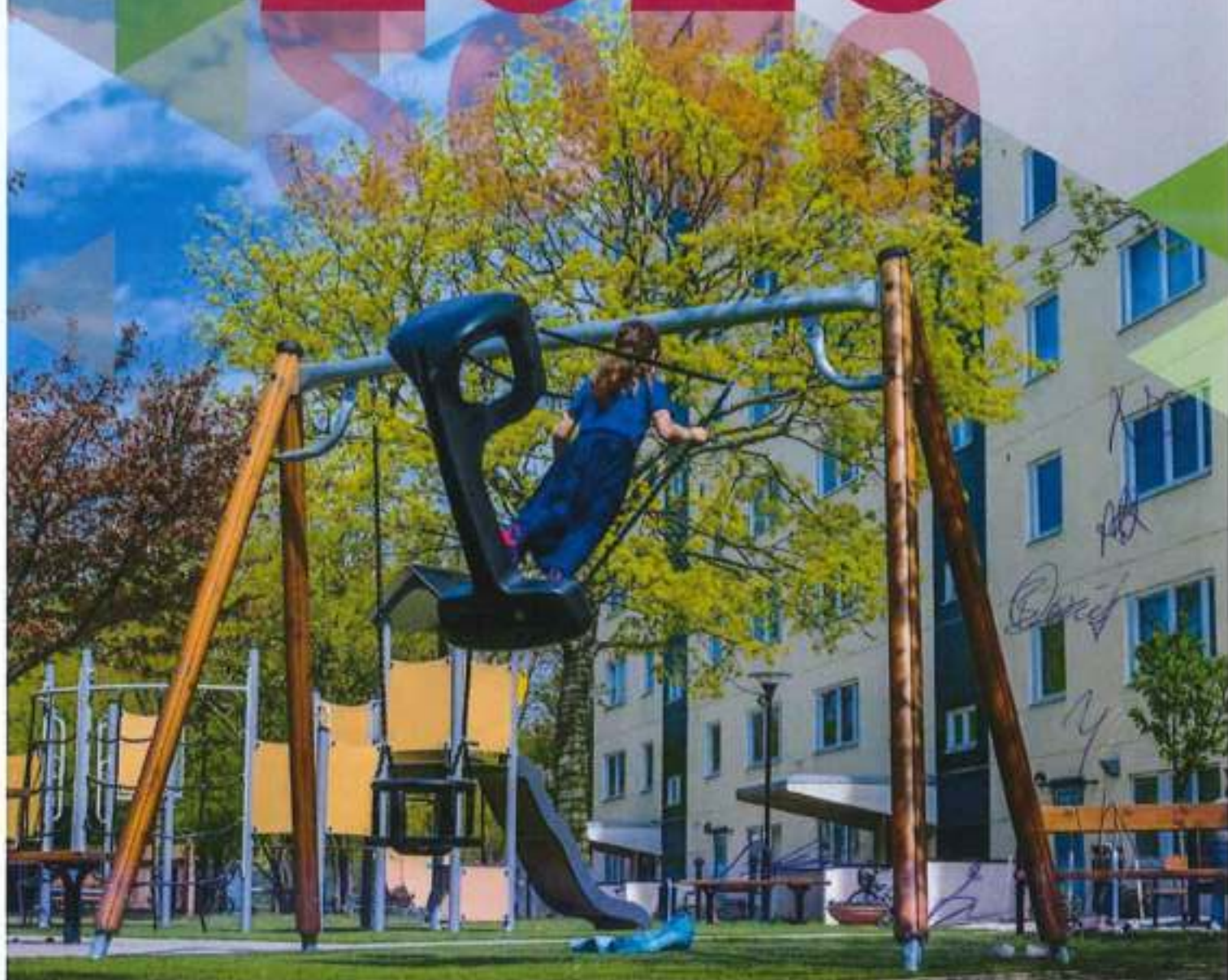




# ÅRSREDOVISNING

HSB BRF IDA | MALMÖ | 746001-0155

# 2020





# Innehållsförteckning

<b>Introduktion</b>	4
<b>Förvaltningsberättelse</b>	14
- Teknisk förvaltning	16
- Medlemmar och demokrati	17
- Juridiska processer	18
- Personer, avtal och händelser	28
- Framtid	34
<b>Resultaträkning</b>	36
<b>Balansräkning</b>	37
<b>Kassaflödesanalys</b>	39
<b>Noter</b>	40
<b>Underskrifter</b>	49
<b>Ordlista</b>	50



MD

KFF  
Alle

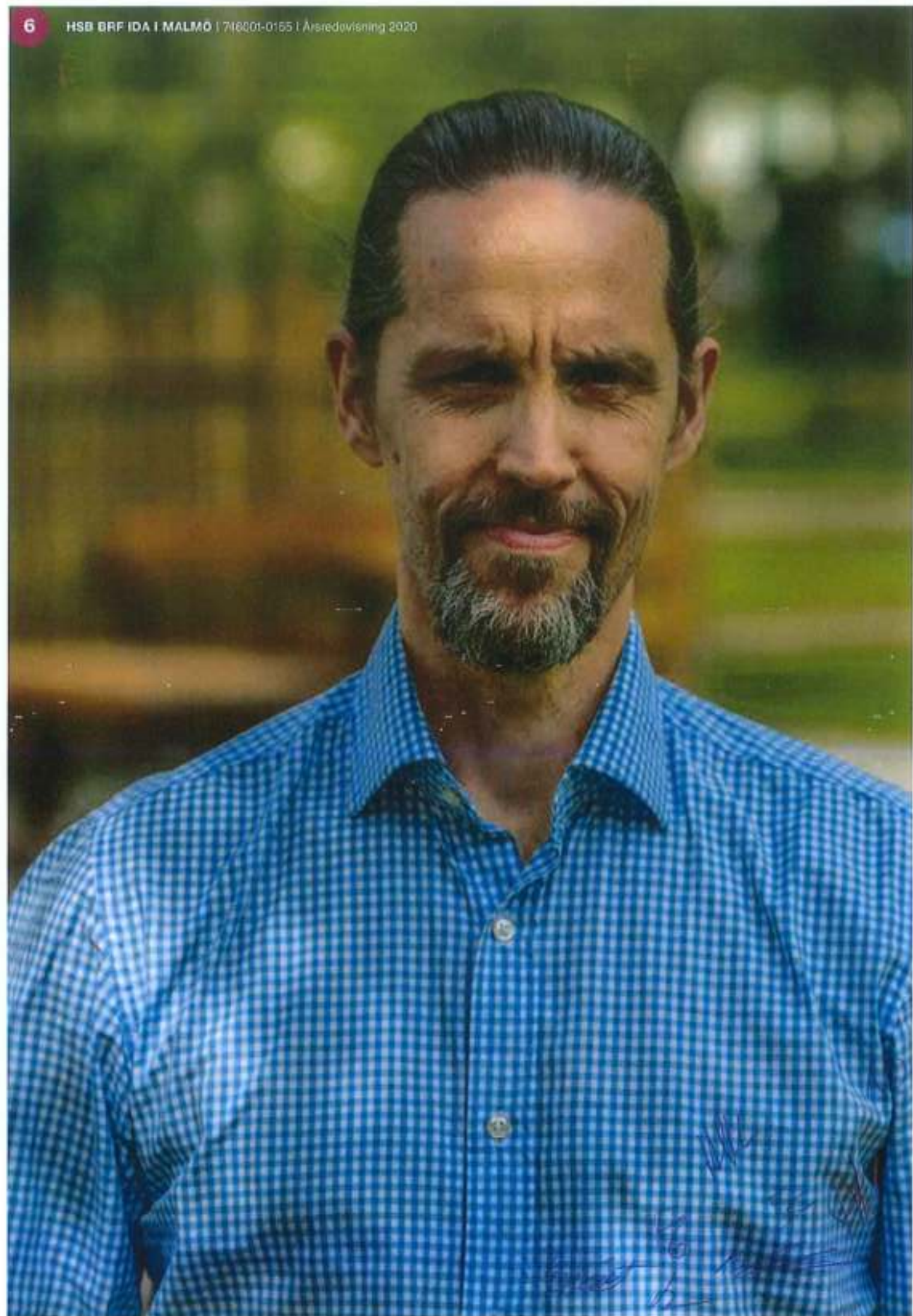
ES

2020



**“HSB-föreningen Ida har mot alla odds lyckats reda upp ekonomin. I dagarna växer en nio våningar hög muralmålning med stockrosor upp längs gaveln. Det är vackert, ingjuter hopp, skänker ny stolthet åt hela Rosengård. Heja Brf Ida!”**

Femilla Ström i Sydsvenskan, 10 augusti 2020.



## Styrelsen har ordet

Vi i styrelsen vill tacka medlemmar och andra boende för 2020. Vi är glada att vi tillsammans med er har skapat ett så mycket bättre läge för vår förening än när vi tillträdde 2017. Och tack för allt engagemang som finns för att göra vårt boende ännu bättre.

Under året som gått har vi gjort vår utemiljö ännu vackrare, ett arbete som blir färdigt nu under 2021.

Vi som bor på Ida trivs enligt vår årliga boendeenkät bra, faktiskt ännu bättre än året innan. 193 personer besvarade enkäten denna gång (40% fler än året innan).

Högst poäng fick lekplatserna (snittpoäng 4,7 av 5, en höjning från 3,2 förra året), belysning (4,4) samt bemötande från styrelse och övrig personal (4,4).

Väldigt roligt att höra!

Renhållning på gårdarna har ökat från 3,5 till 4,1 och trädgårdsskötsel från 3,8 till 4,3. Att just dessa frågor ökat mest är ett resultat av den nya utemiljön och lekplatserna samt att vi under sommaren hade extra personal som städade och höll rent.

Majoriteten tycker att det bästa under 2020 var utemiljön med de nya lekplatserna och belysningen, avgiftssänkningen och den stabila ekonomin samt billigare el.

Vi har inga områden som får poäng under 3,0. Lägst poäng får utrustning i tvättstugor (3,8), värme i lägenhet (3,6) och renhållning i soprum (3,1). Det betyder att de som svarat på enkäten över lag är nöjda även med dessa områdena.

Men det är viktigt att förbättra även detta. Under 2021 har vi börjat projektera för moderna, fräscha tvättstugor. Vi har skaffat bättre styrsystem för värmen inför nästa vinter.

Många önskar att styrelsen ska förbättra passage- och bokningssystemet. Vi upphandlar nytt passagesystem och vi arbetar för att hitta nya lösningar på sophanteringen.

Vänliga hälsningar,

*Från: Eklöf, Tsvetan, Chakali, Nazira, Derbas, Bekim, Husmani,  
Luthi, Zuta, Fozia Elahi & Danyal Iqbal*

## Brf Idas nya gårdar - utemiljön i siffror

6

nya lekplatser

2

pergolor

2

nya grillplatser

2

utegym

1

muralmålning

60

krukor

55

nya bänkar

1

ny scen

1

cykelservicestation  
för alla Malmöbor

## Muralmålningen ...

... som växte fram under sommaren på gaveln Sicöblads väg 5 representerar Malmö och Brf Ida på ett utmärkt sätt.

Stockrosen är en växt som kan ses på många ställen runt om i Malmö och humlan, som enligt evolutionen inte ska kunna flyga då vingarna är så små jämfört med kroppen, representerar Brf Ida som trots alla motgångar äntligen börjat flyga igen.

Motivet är designat av Malin Sparrvardt och skapades i samarbete mellan föreningen Street Corner och Brf Idas boende.









## Bosocial gemenskap på Ida

Sociala aktiviteter är väldigt viktiga för hälsa, trivsel och trygghet i området och för engagemang och samhörighet i vår förening.

Medlemsaktiviteterna har fått stå tillbaka under 2020 för att minska smittspridningen. Men flera initiativ har ändå gjorts under året.

## Unga på Ida

Sommarjobbare från Malmö Stad ordnade aktiviteter med unga i området. I samarbete med föreningen Lyssnare Utan Gränser skulle våren 2020 ha fyllts med aktiviteter för unga, men pandemin satte stopp för det initiativet.

## Bakkvällar på Ida

Under början av 2020 arrangerade föreningen bakkvällar för föreningens samtliga medlemmar. Ett initiativ som uppskattades av både våra äldre och små medlemmar.

## Pensionärer på Ida

Ett gäng pensionärer träffas regelbundet för promenader och gympa. Inomhusgympan har varit inställd under hela pandemin dock har man varit igång utomhus på våra utegym när vädret tillåtit.

## Föreningar på Ida

Föreningen Street Corner genomförde ett antal workshops för att tillsammans med boende arbeta fram ett tema för muralmålningen. Vi arbetar för ett fortsatt samarbete med Street Corner.

Vi samarbetar med fler boende och föreningar som vill ordna aktiviteter för våra boende. Aktiviteter och mer rörelse på området skapar större trygghet.

## Konsert på Ida

Två artister från Lol Production kom till Ida under Corona-sommaren 2020 för att spela musik utomhus för våra boende.



# Juridiska processer

Förlorades i bedrägeriet: **-225 Mkr**

Juridiska processer som gett utdelning	
2018 Service Bygg	+9 Mkr
2019 Skatteverket & Ativo Finans	+24,5 Mkr
2020 Merb Ltd	+1,5 Mkr
2020 Förtroendesbrottsersättning (Trolöshet)	+5,2 Mkr
2021 Pappco Nordic AB	+0,9 Mkr

Vunnit tillbaka / Lyckats behålla hittills **41,1 Mkr**

## Pågående processer

Vi räknar med att vinna tillbaka ännu mer pengar genom ett tiotal processer som fortfarande är i gång mot gamla styrelsen, HSB Malmö och revisor från EY.

## Lex Ida

Sverige har fått en ny lag som har döpts efter vår förening. Lex Ida beslutades 2020 och trädde i kraft 1 januari 2021. Syftet är att minska risken för misskötsel av bostadsrättsföreningar.

Lagen innebär att en minoritet – minst 10 procent av de röstberättigade medlemmarna – kan vända sig direkt till en statlig myndighet och begära extern granskning av den egna föreningen.

Det fanns boende i vår förening som försökte stoppa bedrägeriet genom att få styrelsen att kalla till extra-stämma. Men det skedde inte.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ND", "EY", and "Rust".

# Förvaltningsberättelse

Räkenskaperna i denna årsredovisning gäller hela 2020. Förvaltningsberättelsen gäller räkenskapsåret 2020 samt händelser som har tillkommit under 2021 som påverkar denna årsredovisning.

## 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 1938 på fastigheterna Länsass stenten 1-3 och Länsrevisorn 1-3 som föreningen innehar med tomträtt.

Fastigheternas adresser är Sjöblads väg 1-43 och von Lingens väg 1-43.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa sedan juli 2019. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättslägg för samtliga lägenheter.

Föreningen innehar 738 lägenheter och 12 lokaler, som fördelar sig enligt följande:

Igh/lokal	antal	yta m <sup>2</sup>
2 r o k	246	59,5-60
3 r o k	456	79-83,5
4 r o k	36	102
lokaler	12	374
<b>garageplatser</b>	<b>384</b>	
<b>parkeringsplatser</b>	<b>305</b>	
<b>laddstationer, elbil</b>	<b>4</b>	
<b>total tomtarea</b>		<b>72 055</b>
lägenhetsyta bostadsrätter		55 006
lägenhetsyta hyresrätter		254
<b>total lägenhetsyta</b>		<b>55 260</b>
<b>lägenheternas medelyta</b>		<b>74,9</b>
<b>total lokalarea</b>		<b>374</b>



# Styrelsens mål och arbete under 2020

Styrelsen har under 2020 fortsatt arbeta mot tre viktiga mål:

## 1. Att säkra föreningens ekonomi

Målet har varit att undvika de katastrofalta stora avgiftshöjningar som tidigare förvaltare aviserade. Vi konstaterar att föreningens ekonomi och likviditet nu är god. Även skuldkvoten är mot bakgrund av bedrägeriet relativt låg, endast 5747 kr/m<sup>2</sup>.

## 2. Att återvinna pengar som felaktigt gått ut ur föreningen

- där vi bedömer att det är värt kostnaden och risken att försöka. Flera av föreningens processer har under 2020 varit i skarpt läge och krävt stora insatser. Några har kunnat avslutas, och ytterligare en dryg miljon kronor förbättrar vår balans, men det är flera viktiga processer kvar.

## 3. Att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar

Stort fokus under året har varit på att öka boendekvaliteten, mest påtagligt genom förnyelse av utemiljön.

Den årliga boendeenkäten visade på mycket större nöjdhet vad gäller utemiljö och lekplatser men ingen förändring vad gäller soprum och tvättstugor. Ny tvättstuga och ny sophantering kommer att testas under 2021.



# Teknisk förvaltning

## Förvaltningsavtal

Föreningen har avtal med Bredablick Fastighetsförvaltning för teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighets- och trädgårdsskötsel.

## Energieffektivisering och minskad klimatpåverkan

Föreningen har en energibesparingsplan för att sänka koldioxidutsläppen med 22% från 1200 ton CO<sub>2</sub>/år år 2019 och samtidigt sänka föreningens energikostnader.

Styrelsen genomförde under 2020 utbyte av styrsystem för värme och ventilation. Åtgärden beräknas spara 3% i energikostnader och 140 tkr/år i fasta kostnader jämfört med tidigare styrsystem.

Fram till dagens datum har föreningen utfört eller påbörjat följande åtgärder för att sänka kostnader och koldioxidutsläpp:

1. Justering ventilation höghus
2. Byte av styrsystem för värme och ventilation
3. Byte av lamparmaturer på gårdarna
4. Installation av solpaneler (beräknas färdigt 2021) – bidrag beviljat av Länsstyrelsen
5. Installation av laddstolpar för bilar (färdigt 2021) – bidrag beviljat av Naturvårdsverket

## Utemiljö

Under året har vi rustat upp vår nya utemiljö: nya lek- och aktivitetsplatser, utegym, fler grill- och mötesplatser, en liten scen, en cykelservicestation, ny belysning och muralmålningen "Stockrosen".

Syftet är att öka gemenskap, trygghet och delaktighet i området samtidigt som vi främjar ökad fysisk aktivitet bland alla åldrar.

Dessutom har grönområdena fått en uppfräschning. Vi har bland annat tagit bort marktäckande buskar och ersatt dessa med antingen kullersten, gräs eller högre buskar.

## Vattenskador

Arbetet med att minska vattenskadorna fortsätter. Föreningen och våra entreprenörer agerar snabbt vid vattenskador, vilket minskar omfattningen på de vattenskador som uppstår. Entreprenören som gjort en dålig relining för flera år sedan har inte tagit sitt ansvar och förhållat processen. Ett stort arbete pågår för att rätta till samtliga brister efter relining.

## Underhållsplanen

Styrelse och förvaltare arbetar kontinuerligt med föreningens underhållsplan. Styrelsen har valt att skjuta på åtgärder som konsulter och besiktningsmän konstaterat kan flyttas längre fram i tiden. Detta sker när kvaliteten och livslängden fortfarande är tillräckligt god.

Syftet med detta är att minska föreningens klimatpåverkan och sänka föreningens kostnader.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "S", "B.T", and "NB".



## Medlemmar och demokrati

Aktiviteter såsom bak- och pysselkvällar, som startades under 2019, fick tyvärr stoppas på grund av pandemin. Vi lyckades däremot arrangera Kul i fem-aktiviteter i samarbete med Malmö Stad under höstlovet. Under veckan fick våra barn och ungdomar möjlighet att delta i pyssel, bak, filmvisning och fotbollsträning. Vi hoppas i framtiden kunna skapa flera sådana tillfällen för våra barn och ungdomar.

Pensionärgympan pågick under sommaren när det var möjligt att vara utomhus. Styrelsen är väldigt positiv till förslag från boende om aktiviteter. Vi har samarbeten i gång och på gång med flera olika föreningar.

### Medlemsinformation

Under året överläts 80 lägenheter, drygt 10%. Vid årets slut hade föreningen 859 medlemmar (847 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.

### Föreningens stämmor

Under 2020 höll föreningen en årsstämma och en extra stämma. På grund av covid-19-pandemin arrangerades möjlighet till poströstning för årsstämman.

#### Extra stämma 19 januari 2020

Antal röstberättigade: 167

Viktiga beslut:

- Justering av arvode
- Utveckling av lokaler i källare och markplan


#### Årsstämma 7 juni 2020

Antal röstberättigade: 116, varav 9 fullmakter och 89 poströster

- Endast årsstämmoformalia

### Medlemskommunikation och digitalisering

Vi har fortsatt arbetet med att digitalisera föreningens processer. Syftet är att effektivisera och underlätta kommunikationen med medlemmar, styrelse och förvaltning, att sänka kostnaderna och att ge ökad kontroll över våra fastigheter.

Under hösten 2020 skaffade föreningen Vixinity, en kommunikationsapp för bostadsrättsföreningar. Planen är att på sikt underlätta information, kommunikation och bokningar av Lex, tvättstuga, 

  
 NB  
  
 S.T

## Juridiska processer

Föreningen driver fortfarande många juridiska processer där vi har god chans att få tillbaka ytterligare pengar efter bedrägeriet som föreningen utsattes för 2014–2017.

### Föreningen har krävts på pengar av flera parter

**ISAB Ventilation** har krävt föreningen på 0,8 Mkr. Styrelsen har förklarat att arbetet i fråga ingår i en entreprenad som föreningen redan betalt för. ISAB Ventilation har under 2020 upprepat sitt krav men inte tagit det vidare till Tingsrätten.

**BKRPs konkursbo**, Advokatbyrån Gulliksson, har stämt föreningen på 2,3 Mkr för fakturor som föreningen höll inne med 2018 och för att vi hävdade deras avtal bland annat p.g.a. överfakturering. Dom eller förlikning väntades under 2020, men ärendet kommer att gå till huvudförhandling förhoppningsvis under 2021.

**Skatteverket** förlorade mot föreningen under 2020 i Förvaltningsrätten. Föreningen slapp därmed betala de 24 Mkr för arbetsgivaravgifter m.m. som Service Bygg borde ha betalt. Skatteverkets beslut bokades som en kostnad 2018. Segern bokades som en intäkt på 2019 och påverkar alltså inte 2020 års resultat.

### Föreningen har stämt företag

Föreningen fick under 2020 utdelning/beslut från stämningar som gjordes under 2018 mot tre företag som deltagit i bedrägeriet.

**Pappoo Nordic AB** ska enligt tredsdom 2018 återbetala 9,5 Mkr för IT-projektet (porttelefon). Konkursen avslutades i början av 2021 och gav då föreningen 0,9 Mkr.

**Merb Ltd, fillial** ska enligt dom i april 2020 återbetala 12,5 Mkr. Kronofogden kunde under 2020 betala ut 1,1 Mkr till föreningen och ytterligare 0,4 Mkr i början av 2021.

**Servicepoolen** stämdes aldrig, men i samband med Servicepoolens konkurs framställde föreningen krav på 22 Mkr till konkursboet. Konkursen har avslutats, ingen utdelning till föreningen.

### Ekobrottsmyndighetens åtal

Ekobrottsmyndigheten har hittills drivit tre mål relaterade till Brif Ida.

I april 2020 dömdes före detta ordförande och före detta vicevärden till fängelse för grov trolöshet.

De andra målen från Ekobrottsmyndigheten har gällt **mutbrott**, fällande dom mot två ledamöter och två entreprenörer, och **penningtvätt** (mot två entreprenörer), en friande dom i Tingsrätten som överklagats till högre instans.

Så långt det varit möjligt har Brif Idas ordförande närvarat vid dessa mål, för att bevaka föreningens intressen och eftersom föreningen har stor nytta av informationen för sina egna processer. **EW**

*Handwritten signature*  
ND

*Handwritten signature*  
B.T  
F

## Förmögenhetsbrottsförsäkringen

I och med fällande dom mot före detta ordförande och före detta vicevärd fick föreningen rätt till ersättning från förmögenhetsbrottsförsäkringen.

Länsförsäkringar nekade med hänvisning till att brottet ska anses ha blivit upptäckt innan deras försäkring började gälla. Vårt krav riktades därför till Folksam.

Om Folksam också skulle neka, hade det blivit nödvändigt att stämma ett av eller båda försäkringsbolagen, för att få ut denna ersättning.

I slutet av 2020 hade Folksam fortfarande inte svarat. Besked kom i maj 2021, se rubriken "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut".

## Föreningen stämmer tidigare ledamöter, revisorer och ekonomiska förvaltare

Föreningen har stämt flera parter för de ekonomiska skador som domstol har fastställt. Eftersom föreningen inte kan få betalt flera gånger för samma skada överlappar följande tre processer varandra.

Om Föreningen får betalt från en aktör kan vi inte få betalt för samma skada från en annan.

### Oaktsamhet – före detta styrelseledamöter

Före detta styrelseledamöter stämdes i december 2018 för oaktsamhet i beslut som de fattade under 2015-2017. Föreningen har begärt skadestånd på totalt 66 Mkr.

Under större delen av 2020 var detta mål vilande i väntan på att Ekobrottsmyndighetens trolöshetsrättegång skulle avslutas.

Länsförsäkringar har erbjudit 5 Mkr i förlikning, vilket enligt dem är maximal försäkringsersättning, med avdrag för ombudskostnader för ledamöterna. Styrelsen har valt att inte anta budet. Vi och våra advokater menar att 15 milj kr är det belopp vi bör ha rätt till från Länsförsäkringar. En förlikning måste också omfatta den tidigare HSB-ledamotens ansvarsförsäkring, som uppgår till 30 milj kr ytterligare.

Målet kan gå till huvudförhandling i Malmö tingsrätt tidigast under senhösten 2021.

### Felaktiga betalningar – HSB Malmö

Föreningen stämde 2019 HSB Malmö på cirka 61 Mkr för betalningar som genomförts utan erforderlig attest och för att man inte kollat upp leverantörer till Ida enligt Finansinspektionens krav. Muntlig förberedelse hölls i Malmö tingsrätt hösten 2020. Dom i första instans kan komma tidigast under senare delen av 2021. **AV**

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 NO  
 [Signature]  
 [Signature]  
 B.T

**Brister i revision – EY**

Föreningens stämning från 2019 av revisorerna från EY (tidigare Ernst & Young) reglerades under 2020 ner till ca 79 Mkr eftersom föreningen vann tvisten mot Skatteverket.

Grunden för talan är att EY och revisorerna varit oaktsamma vid utförandet av revisionen för räkenskapsåren 2014 och 2015. Och att de åsamkat föreningen skada genom att bedrägeriet genom revisorernas rekommendation om ansvarsfrihet kunde fortsätta.

Revisionen för 2014 har befunnits vara preskriberad och kravbeloppet har därför reviderats till ca 31 Mkr.


Tingsrätten dömde att även 2015 års revision är preskriberad. Föreningen har överklagat domen och fått prövningstillstånd i Hovrätten. Om ärendet inte befinns vara preskriberat, kommer målet att återförvisas till Tingsrätten som då prövar om EY och revisorn är skyldiga att betala skadestånd till föreningen för revisionen 2015.

Föreningens advokater har tagit fel angående preskriptionstiden i detta ärende. Det felaktiga rådet har lett till onödiga rättegångskostnader som föreningen kräver tillbaka från båda advokatfirmorna. Det felaktiga rådet har också lett till en rättsförlust som i dagsläget är cirka 48 Mkr.

Föreningen har anmält ansvariga advokater på Advokatfirman Wählin till Advokatsamfundet och inlett process för att kräva Advokatfirman Wählin på detta belopp.

**Föreningen kräver andra entreprenörer**

Föreningen har ytterligare ett par tvister, där vi krävt pengar eller ansvar. I två av dessa har vi nått överenskommelse, vilket innebär några hundratusen kronor plus för föreningen.

Förlikningssamtal pågår i tvisten mot Puls Planerad Underhållsservice AB för brister i rellingsprojekt och för vattenskador som bristerna orsakat. 



# Sammanställning av juridiska processer

## Föreningen kräver andra entreprenörer

Gälder	Måtpart	Förfråga partstämning	Kravbelopp	Föreningens inställning	Status	Utgång (förväntad)
Skadestånd pga oaktksamhet och brottsligt förtärande	Gamla styrelse- ledamöter	Kärande	66 Mkr	Styrelseledamö- terna har agerat vårdslöst vid anbudsförtärande, tecknande av avtal och utbetalning av faktura	Förbereds för tingsrättsförhand- ling. Vi försöker också fastställa storleken på HSB-ledarnas försäkring för ett nytt försök till förlikning.	
Vårdslöshet vid administrativ och ekonomisk förvaltning	HSB Malmö	Kärande	61,6 Mkr	Skadeståndskrav	Tingsrätten ska Återkomma med förslag på mel- landomstema om hurvida kraven är preskriberade.	
Revision 2015	Ernst & Young AB 2015, Lisa Stenlsson	Kärande	31,2 Mkr	Skadeståndskrav	Förlust i Tingsrätten p.g.a. preskription. Överklagat till Hovrätten som beviljat prövning av om frågan är preskriberad eller ej. Reklamation inlämnad till båda juridiska ombuden som hanterat detta ärende. Se separa processer. Om Föreningen vinner i Hovrätten så kommer målet att återförvisas till Tingsrätten för en materiell prövning av Föreningens skadeståndsan- språk.	
Revision 2014	Ernst & Young AB, Lennart Ohnström, revisor för år 2014	Kärande	79,4 Mkr	Skadeståndskrav p.g.a. brister i revision för år 2014.	Förlust i Tingsrät- ten som avskriv vår talan p.g.a. preskription. Vi har ej överklagat detta, men inlet rekla- mationsprocess mot vårt juridiska om- bud som missade preskriptionstiden.	-0,1 milj kr

AKK  
 B.T  
 ND

## Föreningen kräver andra entreprenörer, fortsättning

Gälder	Måtpart	Förenings partstestering	Kravbelopp	Förenings kostnader	Status	Läpning (förväntad)
Revision 2014 och 2015, felaktig rådgivning gällande preskriptionsåld	Advokatfirman Wåhlin AB	Kärande	52,4 Mkr	Skadeståndskrav för rättsförlust och onödiga utredningskostnader p.g.a. felaktig rådgivning gällande preskription för revision 2014.	Ej ingivet till Tingsrätten ännu. Om 2015 års revisor provas och befinns skadeståndskyldig kommer vi att kräva motsvarande skadeståndsbelopp för 2014 års revision av EY. Wåhlin har bestridit ansvaret.	
Revision 2014 och 2015, felaktig rådgivning gällande preskriptionsåld	Advokatfirman Delphi i Malmö AB	Kärande	Ca 0,3 Mkr (kan komma att utökas)	Krav på ersättning för våra och motpartens rättegångskostnader p.g.a. felaktig rådgivning gällande preskription för revision 2014.	Delphis försäkringsbolag har betalat 62 500 kr för motpartens rättegångskostnader och arbetar med överklagandet utan att fakturera oss.	+0,1 Mkr
Staketprojektet	Marb Enterprise Ltd UK Filial	Kärande	12,5 Mkr	Föreningen krävde återbetalning av förskott och vinn i tingsrätten enligt dom meddelad 2020-04-17	Bevakning av företags tillgångar pågår. Kronofogden har bl.a. beslagtagit lyxbilar som sålts och gett utdelning 2020 och 2021.	+1,5 Mkr
Porttelefon projektet	Pappoo Nordic AB	Kärande	9,6 Mkr	Tredskodom meddelad 2018-07-20	Föreningen anmälde bevakning av sin fordon i Pappoos konkurs och fick utdelning i början av 2021.	+0,9 Mkr
Bristfällig rening och vattenkador	Puls Planerad Underhållsservice AB	Kärande	35 Mkr		Förtäkningsamtal pågår.	

24

[Signature] [Signature]
   
 [Signature] [Signature]
   
 [Signature] B.T ND
   
 [Signature]

## Processer som drivs mot Ida

Gälder	Motpart	Förenings parterställning	Kravbelopp	Föreningens inställning	Status	Utgång (förväntad)
Föreningen stäms för obetalda fakturer och påstått obefogad hävning av avtal.	BKRPs konkursbo (Gullikssons Advokatbyrå)	Svarande	2,3 Mkr	Hävningarna var befogade p.g.a. bl.a. gnr i löstjället bestående i över fakturering och misskötsel av uppdrag. Föreningen har kvittningsgilla motfordringar för de obetalda fakturerna.	Inväntar datum för huvudförhandling i Tingsrätten, förmodligen tidigast i november 2021. Eftersom konkursboet saknar tillgångar, kommer föreningen att behöva stå för sina egna rättegångskostnader även vid vinst. Goda möjligheter att behålla dessa pengar.	(+2,3 Mkr)
Tillfutsdon	ISAB Ventilation	Överande	0,8 Mkr	Dessa don anser vi redan är betalda genom en av de två entreprenader företaget arbetat i.	Twisten pågår sedan 2018. God möjlighet att behålla dessa pengar.	(+0,8 Mkr)

## Ekobrottsmyndighetens pågående åtal

Gälder	Motpart	Förenings parterställning	Kravbelopp	Föreningens inställning	Status	Utgång (förväntad)
Panningshåll	Ekobrottsmyndigheten mot entreprenör	Kärande			Friande dom i Tingsrätten. Åklagaren har överklagat till Hovrätten.	

## Försäkringsärenden




Gälder	Motpart	Förenings parterställning	Kravbelopp	Föreningens inställning	Status	Utgång (förväntad)
Fastställelsen betalansvarförsäkring	Länsförsäkringar	Kärande (Indirekt kärande)	15 Mkr	Om gamla ledamöter döms för oaktsamhet kommer ansvarsförsäkringen att tryggas. Länsförsäkringar hävdar att föreningens ansvarsförsäkring endast ger rätt till 5 Mkr. Föreningar menar att det ska vara 3*5 Mkr, eftersom det är tre olika skador under tre år.	Före detta ledamöter får erbjudande att föreningen bekostar en talan mot Länsförsäkringar för att höja försäkringsersättningen. Det kan tredubbla det möjliga beloppet som kan användas för skadestånd och rättegångskostnader.	

B.T.
   
 NO

## Avslutade processer

Gälder	Måtpart	Förnings parterställning	Kravbelopp	Föreningens ersättning	Säkra	Längd (väntetid)
Förmögenhets- brottsförsäkringen	Folksam / Länsförsäkringar	Kärande	5 Mkr	Eftersom tidigare ordförande och vicevärd dömts för trolöshet, har föreningen rätt till denna försäkrings- ersättning.	Folksam har be- slutat att utbetala ersättningen. Talan mot Länsförsäk- ringar väcktes i preskriptionsbry- tande syfte och kommer att återkallas.	5,2 Mkr
Upptaxering av Föreningen för arbetsgivaravgifter	Skatteverket	Svarande	24,1 kr	Föreningen över- klagade beslutet till Förvaltningsdom- stolen och yrkade att det ogillades i sin helhet	Föreningen vann målet i Förvaltningsdomstolen. Avslutat 2020, vinsten bokförd för året 2019.	+24,1 Mkr
Trolöshet mot huvudman	Ekobrottsmyndig- heten mot tidigare ordförande och entreprenörer	Kärande			Tidigare ordför- ande, vicevärd och entreprenör dömda till förårliga fängelsestraff.	
Mutbrott	Ekobrottsmyndig- heten mot tidigare ordförande och entreprenörer	Kärande			Tidigare ordföran- de och entreprenör dömda till fängelse.	
Innehållna fakturer	Service Bygg	Svarande	9 Mkr		Föreningen vann målet 2019.	+9 Mkr
Fasad- och radiatorprojekten	Service Bygg	Kärande	47 Mkr			0 kr

44


  

  

  
 B.T NO



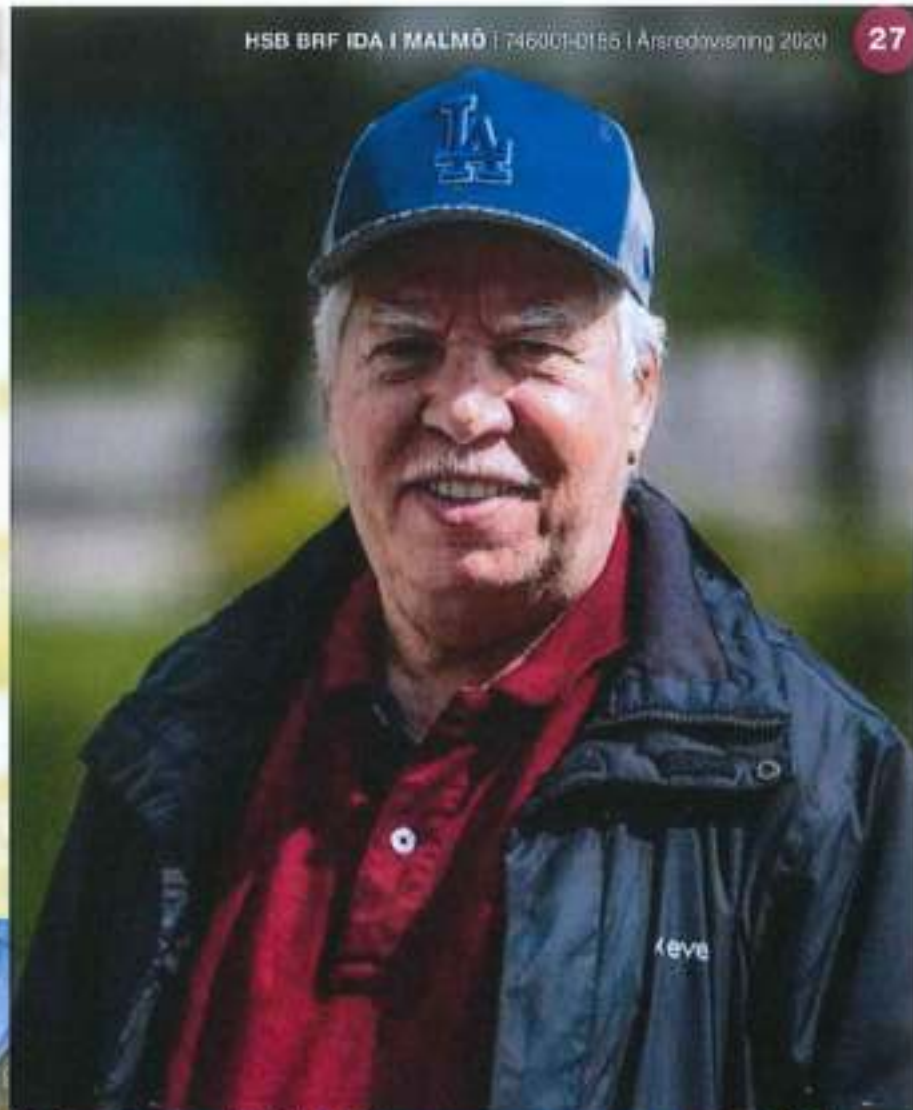




"Those who are crazy enough to think they can change the world usually do."

STEVE JOBS





# Personer, avtal och händelser

## Styrelsen under verksamhetsåret och efter dess utgång

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

### **Fredrik Eklöf, ordförande**

**2020-01-01 –**

Organisationskonsult och egenföretagare. Fredrik har i styrelsen ett övergripande ansvar för styrelsearbetet. Leder arbetet med de stora juridiska tvisterna samt är ansvarig för avtalsfrågor och digitalisering. Fredrik har bott på Brf Ida sedan 2017.

### **Tsvetan Chakali, vice ordförande**

**2020-01-01 –**

Entreprenör och egenföretagare. Har under året ansvarat för budgetering, ekonomisk uppföljning, upphandling och projektledning, samt för projektering och projektledning av utemiljön. Tsvetan har också varit drivande för bosocial utveckling. Tsvetan har bott på Brf Ida sedan 2007.

### **Nazira Derbas, ledamot**

**2020-01-01 –**

Redovisningskonsult. Kassör i föreningen och har även varit delaktig i flera projekt under året däribland utemiljön. Nazira har bott på Brf Ida sedan 2013.

### **Bekim Husmani, ledamot**

**2020-01-01 –**

Ledande montör i hela Sverige, på Elbogen Electric. I styrelsen är Bekim ansvarig för bygg och tillsyn. Bekim har bott på Brf Ida sedan 2000.

### **Lutfi Zuta, ledamot**

**2020-01-01 –**

IT-tekniker, Malmö Universitet. I styrelsen har Lutfi personalansvar och hanterar IT-frågor. Lutfi har bott på Brf Ida sedan 2013.

### **Fozia Elahi, suppleant**

**2020-06-07 –**

Biomedicinsk analytiker, Malmö Universitetssjukhus. Har i styrelsen ansvar för kommunikation. Fozia har bott på Brf Ida sedan 2019.

### **Danyal Iqbal, suppleant**

**2020-06-07 –**

Sjuksköterska. Har i styrelsen hjälpt till med diverse uppdrag och projekt. Danyal har bott på Brf Ida sedan 2019.

### **Kent Bengtsson, HSB-ledamot**

**2020-01-01 –**

Jobbat i många år som förvaltare. Bollplank för styrelsen och bevakar medlemmarnas intresse.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AN", "B.T", "PS", "ND", and "AM".

## Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen i sin helhet samt två ledamöter i föreningen, dock max 4 ledamöter:

**Fredrik Eklöf**

**Nazira Derbas**

**Lutfi Zuta**

**Bekim Husmani**

Tsvetan Chakali

**2020-12-14 –**

2020-01-01 - 2020-12-14

## Revisorer

*Föreningens lekmanarevisorer*

**Anna Jona Loftsdottir**

**Bekim Tairi**

*Av HSB Riksförbund utsedd revisor*

*Erik Mauritzson, EY 2020-01-01 – 2020-02-25*

**Boel Hansson, Grant Thornton**

**2020-02-25 –**

Erik Mauritzson och EY avsåde sig sitt uppdrag i början av 2020 på grund av föreningens talan mot EY. Ny revisor från februari 2020 är Boel Hansson, Grant Thornton, utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

**Åsa Durgut**

**2020-01-01 –**

**Alexander Minic**

**2020-06-07 –**

**Enver Delic**

**2020-01-01 –**

**Monika Eggerstedt**

**2020-01-01 –**

**Zainab Abdo**

**2020-01-01 –**

**Feyzi Hamid**

**2020-06-07 –**

*Representanter i HSB Malmös fullmäktige*

**Fredrik Eklöf, Tsvetan Chakali och Lutfi Zuta** företrädde föreningen på HSB Malmös stämma 2020. Fredrik Eklöf och Lutfi Zuta företrädde föreningen på HSB Malmös stämma 2021.

## Förvaltare

**Mats Lydén, teknisk förvaltare, Bredablick**

**hela 2020**

**Jonathan Jelves, ekonomisk och teknisk förvaltare, Bredablick**

**2020-01-01 – 2020-08-30**

**Emelie Mäntynen, teknisk förvaltare, Bredablick**

**2020-09-01 –**

**Oskar Ståhl, ekonomisk förvaltare, Bredablick**

**2020-09-01 –**

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]  
 B.T ND

## Anställda

**Qasim Cheema** är medlem och anställd som administratör i föreningen sedan 2018, heltid sedan 1 maj 2020.

**Heida Herbertsdottir** är medlem och har anlitats vid behov för de juridiska och ekonomiska utredningar som styrelsen behöver göra.

**Halil Altuna** är medlem som har anlitats vid behov som hantverkare.

**Johan Bång** är medlem som har anlitats vid behov som arkitekt.

**Ahmad Al Sadeen** är medlem sedan juli 2020 och har anlitats vid behov som arkitekt.

**Hamza Besirovic** är boende och har arbetat som miljöarbetare.

**Kumail Rezai** arbetar som miljöarbetare.

**Syzan Alievskva** var medlem och arbetade under 2020 vid behov med administration och förvaltning.

Styrelsen har upprättat en jobbpool där medlemmar och boende anställs vid behov. I huvudsak har arbetsuppgifterna bestått av att köra in och ut sopkärl, extra renhållning av soprum och utemiljö under sommaren samt mindre hantverkararbeten.

**Alla har bidragit stort till styrelsens arbete.**

## Väsentliga avtal

*Nya, större avtal under året:*

- Mark-Lek-Beskärning AB - Utveckling av utemiljö
- Malmö stad - Uppdaterat tomträttsavtal
- Assemblin – Nya styrenheter värme och ventilation

*Viktiga avtal som löpt på under året är:*

- Bredablick Förvaltning AB – teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, snöröjning, lokalvård, ekonomisk förvaltning.
- Hiss i Skåne
- Advokatfirman Lindmark Wellinder
- Advokatfirman Delphi i Malmö
- Advokatfirman Wählin – avslutades under 2021
- Bahnhof – bredband
- E.ON
- Firesafe - Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)
- Bravida - service av passage, ventilation, undercentraler
- Säkerhetssystem - kamerasystemet

AP  
FG  
B.T ND

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

### Laddstationer och solceller

Föreningen har installerat fyra laddstationer för elbilar i våra två garage.  
Se rubriken "Energibesparingar".

Föreningen har fått ytterligare tilldelning på 0,4 Mkr från Merb genom Kronofogden.  
Vi har handlat upp och påbörjat installation av solceller på fyra av våra höghustak.  
Se rubriken "Energibesparingar".

### Förmögenhetsbrottsförsäkringen

Folksam dröjde med sitt besked om utbetalning från förmögenhetsbrottsförsäkringen, så länge att tidsfristen för att få en domstol att överpröva Länsförsäkringars nekande beslut var på väg att löpa ut.

Föreningen stämde därför i april 2021 i preskriptionsbrytande syfte Länsförsäkringar att betala ut ersättningen. För att minska risken för att betala rättegångskostnader för motparten begärde vi ärendet vilandeförklarat tills Folksam gett sitt slutliga svar.

Folksam betalade den 19 maj 2021 ut 5 Mkr från förmögenhetsbrottsförsäkringen plus dröjsmålsränta. Föreningen har därefter dragit tillbaka stämningen mot Länsförsäkringar. **AM**

*[Handwritten signatures and initials]*  
B.T ND

## Ekonomi

### Föreningens ekonomi är god.

Under 2020 har vi fräschat upp våra gårdar. En stor del av den satsningen finansieras med bidrag från Boverket. Arbetet slutförs under 2021.

En annan investering har gjorts i nya styrenheter för vårt värme- och ventilationssystem, så att vi bättre ska kunna övervaka och styra värmen.

### Avgiften

Styrelsen höjde inte avgiften under 2019, sänkte den med 2% under 2020 och lämnade den oförändrad för 2021. Anledningen är att vi ser att vi kommer att kunna täcka framtida kostnader utan höjningar.

Styrelsen arbetar aktivt med att öka föreningens intäkter så att vi inte ska behöva höja avgiften för medlemmarna. Föreningen kan öka intäkterna genom att bland annat öka antalet uthyrda parkeringsplatser samt hyra ut lokaler/förråd till medlemmar.

Föreningen har amorterat 6,5 Mkr under 2020 (2,8 Mkr 2019). Även med den ökade amorteringsgraden är föreningens likviditet fortsatt god.

### Styrelsens arvode

Styrelsens arvode har varit uppdelat i tre delar: ett grundarvode för styrelseansvaret, ett mötesarvode för varje beviljat styrelsemöte och ett timarvode för styrelsearbete utöver mötena.

Stämman i januari 2020 gav styrelsen mandat att anställa medlemmar och styrelseledamöter för att genomföra projekt billigare än genom att anlita företag. Stämman beslutade att detta mandat skulle gälla upp till 3 Mkr. Styrelsen har hittills använt 0,5 Mkr av detta arvode, 0,2 Mkr från 2019 bokades retroaktivt om som projektarvode i enlighet med stämmobeslutet i januari 2020. 0,3 Mkr har styrelsen använt under 2020.

Styrelsen har inom ramen för det beslutet lagt tid på juridiska processer och på arbete med konkreta projekt när det blir billigare för föreningen att styrelseledamöter utför arbetet/projektledning.

Styrelsen har på detta vis sänkt kostnaderna med flera miljoner kronor och hållit inne med ytterligare ett antal miljoner kronor. Styrelsen har också utfört viktigt arbete i föreningens juridiska ärenden, som hittills gjort att föreningen fått tillbaka eller kunnat behålla 41,1 Mkr.

### Uthyrning av lokaler

I början på 2020 fick styrelsen mandat från extra stämma att utveckla och hyra ut lokaler i entréplan höghus och källarplan låghus (med undantag för livsmedelsbutiker och restauranger).

Syftet är att öka servicen för boende, öka intäkterna till föreningen och se till att fler ser om våra källare och gårdar.

Sista december 2020 hade föreningen 4 lokaler som hyrts ut (12, till dagens datum). När denna förvaltningsberättelse skrivs är det 12 uthyrda lokaler. Det rör sig hittills om små kontor, förvaringsutrymme för arbetsverktyg och syverkstad.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B.T" and "P.G".



## 5-årigt sammandrag

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelseintäkter	53 731	71 895	46 295	41 803	39 408
Rörelsens kostnader	42 927	39 749	-64 776	-64 726	-113 424
Finansiella poster, netto	-4 012	-3 766	-3 798	-3 644	-2 979
Årets resultat	6 792	28 379	-22 279	-26 567	-76 944
Likvida medel och fin. placeringar	10 489	18 105	13 371	7 890	9 076
Skulder till kreditinstitut	317 633	324 181	327 060	334 944	304 784
Fond för yttre underhåll	9 271	8 572	7 676	6 451	7 094
Balansomslutning	263 351	262 152	261 568	264 653	262 818
Fastighetens taxeringsvärde	590 000	590 000	440 290	440 290	440 290
Soliditet (%)	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	73	68*	69*	66	54
Låneskuld kr/m <sup>2</sup>	5 747	5 866*	5 919*	6 061	5 515
Avgift kr/m <sup>2</sup>	764	779	755	693	667

\* Ny uppgift, justerad pga. att lägenhetsarean var felaktigt hög i förra årets sammandrag.


## Kommentarer om årets resultat

Vi sänkte årsavgiften för våra medlemmar med 2%, men eftersom vi samtidigt ökade intäkter från hyresbostäder och parkeringsplatser, så minskade våra totala reguljära intäkter enbart med en halv procent.

Resultatet påverkas också positivt av extraordinära intäkter i form av utbetalningar från juridiska processer på drygt 6 Mkr.

Personalkostnaderna är högre för 2020 än tidigare år. Anledningen är bland annat att vi lagt resurser på extra skräpplockning under sommaren, vilket är en viktig förklaring till att boende är mer nöjda med renhållningen i år. Flera juridiska processer kring föreningen har också varit i aktiva skeden vilket krävt mycket extra tid av styrelsen. Styrelsen har också upphandlat och projektlett utemiljöprojektet, vilket sparat miljontals kronor åt föreningen. 2020 års personalkostnader belastas också med styrelsens projektarvode för 2019, eftersom det beslutades på extra stämman 2020.

Vi har höga ambitioner både vad gäller kvalitet och utveckling och att hålla kostnader nere och att utveckla intäktskällor som minskar behovet av avgiftshöjningar.

Planen är att låta avgiften vara oförändrad 2022, men vi vill flagga upp för att avgiftshöjningar kan visa sig nödvändiga. 

  
  
 B.T ND

## Framtid

Projekt som det ska fokuseras på under kommande år:

- Nya moderna tvättstugor som sparar energi och pengar och är trevliga att tvätta i
- Nytt passage- och bopningssystem kopplat till vår kommunikationsapp och digitalisering
- Effektiviserad sophantering
- Juridiska processer med potential att ge oss ytterligare pengar tillbaka från bedrägeriet
- Färdigställande av utemiljön
- Energieffektivisering- åtgärder för att minska klimatavtryck
- Upprusta nya och gamla lokaler

Styrelsen anser att föreningens ekonomi efter bedrägeriet är säkrad och föreslår att föreningens tre mål därför revideras till följande:


### 1. Att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar



Styrelsen vill fortsätta arbeta mot målet att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar genom att öka boendekvalitén. Det vill vi göra genom att leverera ännu bättre service till våra medlemmar samtidigt som vi håller kostnaderna låga.

### 2. Att återvinna pengar som felaktigt gått ut ur föreningen

- där vi bedömer att det är värt kostnaden och risken att försöka. Flera av föreningens processer har under 2020 varit i skarpt läge och krävt stora insatser. Några har kunnat avslutas men det är flera viktiga processer kvar. Det kommer att ta ytterligare minst ett till två år för att avsluta alla processer efter bedrägeriet. Se rubriken "Juridiska processer".

### 3. Att öka den sociala och ekologiska hållbarheten i föreningen [nytt mål]

Vi vill fortsätta arbeta för ökad social och ekologisk hållbarhet genom att minska föreningens klimatpåverkan samt samverka med föreningslivet för att öka engagemang och samhörighet. 

  
 FE  
 B.T NO

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>3 800 000</b>	<b>8 571 685</b>	<b>-115 069 449</b>	<b>28 379 178</b>
Disposition enligt föreningsstämma			28 379 178	-28 379 178
Avsättning till underhållsfond		1 274 000	-1 274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-574 556	574 555	
<u>Årets resultat</u>				<u>6 791 976</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 800 000</b>	<b>9 271 129</b>	<b>-87 389 716</b>	<b>6 791 976</b>


## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-86 690 271
Årets resultat före fondförändring	6 791 976
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 274 000
<u>Årets Ianspråktagande av underhållsfond</u>	<u>574 555</u>
Summa över/underskott	-80 597 740

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-80 597 740**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

Handwritten signatures and initials:   
 J. H.   
 B.F.   
 NO

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	44 527 097	45 193 246
Övriga rörelseintäkter	3	8 029 281	2 442 498
Exceptionella intäkter	4	1 174 228	24 258 895
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>53 730 606</b>	<b>71 894 639</b>
		<hr/>	<hr/>
		53 730 606	71 894 639
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	5	-2 616 463	-2 786 208
Planerat underhåll	6	-574 556	-353 467
Driftkostnader	7	-24 055 750	-22 758 613
Övriga kostnader	8	-4 622 763	-4 151 656
Personalkostnader	9	-2 666 646	-1 408 282
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-8 422 596	-8 290 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-42 958 774</b>	<b>-39 749 192</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 771 832</b>	<b>32 145 447</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		18 672	6 167
Räntekostnader		-4 030 203	-3 772 436
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 011 531</b>	<b>-3 766 269</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 760 301</b>	<b>28 379 178</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 760 301</b>	<b>28 379 178</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 760 301</b>	<b>28 379 178</b>


  
 (S)  
 B.T  
 ND

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	233 722 297	240 320 164
Inventarier, maskiner och installationer	12	309 309	-
Pågående nyanläggningar och förskott	11	10 245 585	763 718
		<u>244 277 191</u>	<u>241 083 882</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		700	700
Återköpta lägenheter		1 490 000	530 000
		<u>1 490 700</u>	<u>530 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>245 767 891</u>	<u>241 614 582</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88 913	249 656
Övriga fordringar		5 530 439	300 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 965 262	2 422 753
		<u>8 584 614</u>	<u>2 972 958</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	8 998 676	17 564 720
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>17 583 290</u>	<u>20 537 678</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>263 351 181</u>	<u>262 152 260</u>






 B.T. ND

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 800 000	3 800 000
Underhållsfond		9 271 129	8 571 685
		<u>13 071 129</u>	<u>12 371 685</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-87 389 716	-115 069 449
Årets resultat		6 760 301	28 379 178
		<u>-80 629 415</u>	<u>-86 690 271</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-67 558 286</u>	<u>-74 318 586</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	274 275 660	321 348 080
		<u>274 275 660</u>	<u>321 348 080</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	43 356 948	2 833 224
Leverantörsskulder		5 295 987	5 092 750
Depositioner		800	400
Skatteskulder		61 208	16 949
Övriga skulder		307 276	43 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 611 588	7 135 722
		<u>56 633 807</u>	<u>15 122 766</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>263 351 181</u>	<u>262 152 260</u>

AM

B.T ND

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 771 832	32 145 447
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-24 152 175
Avskrivningar	8 422 596	8 290 966
	<b>19 194 428</b>	<b>16 284 238</b>
Erhållen ränta	18 672	6 167
Erlagd ränta	-4 030 203	-3 772 436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>15 182 897</b>	<b>12 517 969</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 611 657	-1 450 631
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	987 316	-764 662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 558 556</b>	<b>10 302 676</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Återköpta lägenheter	-960 000	-530 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 615 905	-2 700 593
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 575 905</b>	<b>-3 230 593</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	80 861 229	
Amortering av låneskulder	-87 409 925	-2 878 571
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 548 696</b>	<b>-2 878 571</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 566 045</b>	<b>4 193 512</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 564 721</b>	<b>13 371 209</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 998 676</b>	<b>17 564 721</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningsstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. ➡

M.F.G.
   
B.T. NO
   
A.M.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

8-95 år

Markanläggningar

20 år

Inventarier, maskiner och installationer

10 år

### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 50 034 588 kr (föregående år 50 034 588 kr). *AN*

*Handwritten signatures and initials:*  
 - A large signature on the right side.  
 - Initials "B.T" and "ND" at the bottom right.  
 - Other initials "B", "PE", "E", "M" scattered around.



**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	42 024 330	43 022 947
Hyror bostäder	214 314	13 500
Hyror lokaler	12 200	2 460
Hyror p-platser/garage	2 229 746	2 106 115
Övriga objekt	46 507	48 224
<b>Summa</b>	<b>44 527 097</b>	<b>45 193 246</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**


	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ei	2 099 822	947 680
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	1 000	3 000
Överlåtelseavgifter	89 408	42 806
Andrahandsuthyrningsavgifter	86 288	8 157
Övriga intäkter	438 090	438 059
Försäkringsersättningar	5 314 673	1 002 796
<b>Summa</b>	<b>8 029 281</b>	<b>2 442 498</b>

Intäkterna för ei avser föreningens debitering av medlemmarna sedan införandet av gemensam ei under sommaren 2019.

**Not 4 Exceptionella intäkter**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Exceptionella intäkter	1 174 228	24 258 895
	<b>1 174 228</b>	<b>24 258 895</b>

2020 avser medel från Merb Ltd Filial via Kronofogden.

2019 avser domslut från Förvaltningsrätten vilket häver tidigare beslut av Skatteverket att föreningen ska betala arbetsgivaravgifter och skattetillägg för osanna fakturor 2015-2016. 

*Handwritten signatures and initials:*  
 B.T ND  
 B.T ND  
 B.T ND  
 B.T ND

**Not 5 Reparationer**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	169 001	121 108
Armaturer, gemensamma utrymmen	49 138	51 460
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	136 906	252 223
Övrigt, gemensamma utrymmen	270 910	29 536
VA & sanitet, installationer	298 398	367 245
Värme, installationer	59 188	106 009
Ventilation, installationer	12 488	109 354
EI, installationer	14 399	61 848
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 750	32 090
Hiss	208 793	125 205
Övriga installationer	-	46 977
Huskropp	19 166	61 326
Markytor	33 182	4 032
P-platser/garage	42 085	27 653
Vattenskador	1 151 287	1 117 471
Brandskador	13 739	200 747
Skadedjur	114 326	39 994
Övrigt	16 707	31 930
<b>Summa</b>	<b>2 616 463</b>	<b>2 786 208</b>

**Not 6 Planerat underhåll**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	23 758
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 539	44 084
Armaturer, gemensamma utrymmen	57 990	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	23 625
VA & sanitet, installationer	458 627	136 250
Huskropp, övrigt	-	105 000
Markytor	-	20 750
P-platser/garage	39 400	-
<b>Summa</b>	<b>574 556</b>	<b>353 467</b>

HSB  
 Malmö  
 B.T NO  
 16

## Not 7 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 124 602	1 086 226
Teknisk förvaltning	5 116 235	4 614 936
Besiktningkostnader	102 496	128 768
Bevakningskostnader	145 366	79 471
Snöröjning	-	9 881
Serviceavtal	299 887	75 283
Förbrukningsinventarier	-	57 076
Förbrukningsmaterial	240 641	166 663
Övriga utgifter för köpta tjänster	172 578	90 204
El	3 294 416	3 148 719
Uppvärmning	6 431 001	6 442 300
Vatten och avlopp	2 516 731	2 204 688
Avfallshantering	1 093 436	1 234 340
Försäkringar	637 650	756 997
Systematiskt brandskyddsarbete	315 930	69 250
Tomträttsavgälder	1 768 320	1 768 320
Kabel-TV	246 907	245 994
Bredband	489 015	468 571
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	60 539	110 928
<b>Summa</b>	<b>24 055 750</b>	<b>22 758 613</b>

## Not 8 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	19 201	20 593
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	95 560	16 020
Kostnader för transportmedel	7 742	19 835
Resekostnader	3 392	345
Representation	-	1 625
Kontorsmaterial och trycksaker	56 656	22 107
Tele och post	6 796	4 313
Förvaltningskostnader	1 114 902	830 610
Revision	142 181	141 250
Självrisker vid skada	3 875	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	578	166
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	66	-
Jurist- och advokatkostnader	2 137 625	2 020 110
Bankkostnader	14 558	21 208
IT-tjänster	50 072	567
Övriga externa tjänster	657 745	735 605
Serviceavgifter till branschorganisationer	500	7 013
Övriga externa kostnader	311 314	310 289
<b>Summa</b>	<b>4 622 763</b>	<b>4 151 656</b>

**Not 9 Personalkostnader**

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Personal**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	509 653	505 544
Föreningsvald revisor	23 650	12 275
Valberedning	37 840	22 000
Övriga arvoden*	541 545	-11 000
Löner till anställda	813 492	524 577
Utbildning	14 900	20 000
<b>Summa</b>	<b>1 941 080</b>	<b>1 073 396</b>
Sociala avgifter	565 133	326 662
Övriga avgifter enligt lag och avtal	136 181	-
Pensionskostnader	24 252	8 224
<b>Summa</b>	<b>2 666 646</b>	<b>1 408 282</b>

\* Posten övriga arvoden avser de projektarvoden det beslutades om på extra föreningsstämma under januari 2020. Posten avser både 2019 samt 2020 då möjligheten till retroaktivt projektarvode godkännes. För 2020 har cirka 330 000 i projektarvode betalats ut.

**Personal**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	3	2
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

**Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	8 346 453	8 234 576
Markanläggningar	56 395	56 390
Inventarier, maskiner och installationer	19 748	-
<b>Summa</b>	<b>8 422 596</b>	<b>8 290 966</b>

B.T. NO  
 P.B.  
 J.H.  
 M.  
 B.T. NO

## Not 11 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	333 276 503	331 339 628
-Markanläggningar	1 127 813	1 127 813
-Pågående nyanläggningar	763 718	-
	335 168 034	332 467 441
Årets anskaffningar		
-Byggnader	1 804 981	1 936 875
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	9 481 867	763 718
	11 286 848	2 700 593
	<b>346 454 882</b>	<b>335 168 034</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-93 844 496	-85 609 920
-Markanläggningar	-239 657	-183 267
	-94 084 153	-85 793 187
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-8 346 453	-8 234 576
-Årets avskrivning på markanläggning	-56 395	-56 390
	-8 402 848	-8 290 966
	<b>-102 487 001</b>	<b>-94 084 153</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>243 967 882</b>	<b>241 083 882</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	232 890 536	239 432 008
Markanläggningar	831 761	888 156
Pågående nyanläggningar	10 245 585	763 718
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	583 000 000	583 000 000
Lokaler	7 000 000	7 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>590 000 000</b>	<b>590 000 000</b>
Varav byggnader	425 000 000	425 000 000

AR  
 m...  
 OK  
 FG  
 B.T NO  
 hm

**Not 12 Inventarier, maskiner och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	86 522	86 522
	<u>86 522</u>	<u>86 522</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	329 057	-
	<u>329 057</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>415 579</b>	<b>86 522</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-86 522	-86 522
	<u>-86 522</u>	<u>-86 522</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 748	-
	<u>-19 748</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-106 270</b>	<b>-86 522</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>309 309</b>	<b>-</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	2 965 262	2 422 753
<b>Summa</b>	<b>2 965 262</b>	<b>2 422 753</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	8 989 093	17 554 485
Transaktionskonto Handelsbanken	9 583	10 236
<b>Summa</b>	<b>8 998 676</b>	<b>17 564 720</b>

RSH  
 B.T  
 NO

**Not 15 Förfall fastighetslån**

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	43 356 948	2 833 224
Förfaller 2-5 år från balansdagen	235 888 379	321 348 080
Förfaller senare än fem år från balansdagen	38 387 281	-
<b>Summa</b>	<b>317 632 608</b>	<b>324 181 304</b>

**Not 16 Fastighetslån**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	317 632 608	324 181 304
<b>Summa</b>	<b>317 632 608</b>	<b>324 181 304</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,90 %	2021-01-29*	-	41 273 948	300 000	40 973 948
Stadshypotek	-	Löst	3 714 422	-	3 714 422	-
Stadshypotek	1,16 %	2028-09-30	-	39 587 281	-	39 587 281
Stadshypotek	1,31 %	2022-03-30	9 300 000	-	200 000	9 100 000
Stadshypotek	1,03 %	2024-12-30	40 000 000	-	-	40 000 000
Stadshypotek	-	Löst	6 120 000	-	6 120 000	-
Stadshypotek	-	Löst	3 820 000	-	3 820 000	-
Stadshypotek	-	Löst	5 746 231	-	5 746 231	-
Stadshypotek	-	Löst	2 905 760	-	2 905 760	-
Nordea	-	Löst	25 000 000	-	25 000 000	-
Nordea	1,54 %	2022-02-16	25 000 000	-	-	25 000 000
Stadshypotek	1,06 %	2024-09-30	65 831 250	-	535 000	65 296 250
Stadshypotek	-	Löst	37 660 512	-	37 660 512	-
Stadshypotek	1,49 %	2023-03-30	68 930 353	-	800 000	68 130 353
Stadshypotek	1,06 %	2022-06-30	30 152 776	-	608 000	29 544 776
<b>Summa</b>			<b>324 181 304</b>	<b>80 861 229</b>	<b>87 409 925</b>	<b>317 632 608</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet har placerats på Stadshypotek, med ränta på 0,90 %.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	150 019	64 975
Upplupna räntekostnader	257 934	325 852
Förutbetalda intäkter	4 911 089	4 743 090
Upplupna revisionsarvoden	60 000	80 000
Upplupna driftskostnader	2 232 545	1 921 805
Övriga upplupna kostnader	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 611 587</b>	<b>7 135 722</b>

Handwritten signatures and initials:

AKM  
 B.T  
 NO  
 E  
 km

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	339 691 400	339 691 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>339 691 400</b>	<b>339 691 400</b>

**Eventalförpliktelser**

<i>Eventalförpliktelser</i>	_____	_____
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**Not 19 Händelser efter räkenskapsår**

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever vissa bostadsrättsföreningar just nu minskade hyresintäkter. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en negativ effekt på föreningens resultat. **AM**

AM  
 B.B.  
 P.G.  
 B.T. ND  
 M



## Underskrifter

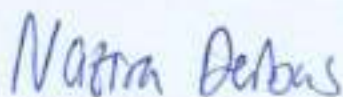
Malmö, 2021-05-24



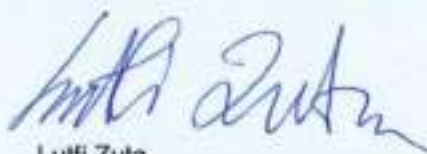
Fredrik Eklöf  
Styrelseordförande



Tsvetan Chakali



Nazira Derbas



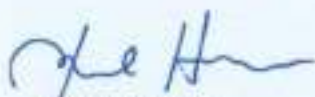
Lutfi Zuta

Bekim Husmani



Kent Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24



Boel Hansson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Joha Loftsdottir  
Föreningsrevisor

Bekim Tairi  
Föreningsrevisor



# 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 hör 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. 25

Handwritten signatures and initials:

- Top right: AKA
- Middle right: SKI
- Bottom right: NO
- Bottom center: B.T
- Bottom left: hm

**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 belintlig 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoförårsperiod. 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**

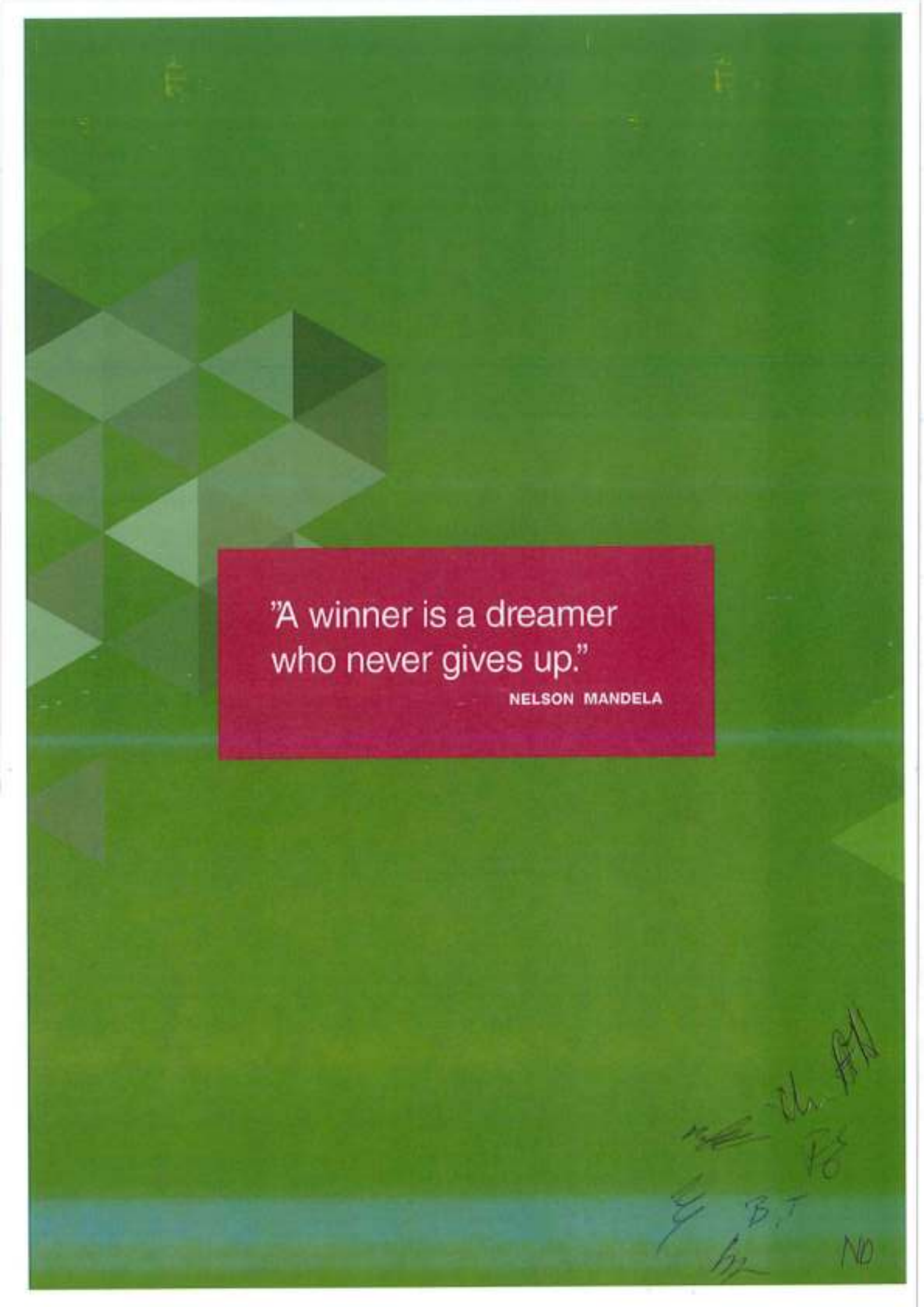
Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

**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.

*pk ASA*  
*FG*

*ly m* B.T NO



"A winner is a dreamer  
who never gives up."

NELSON MANDELA

*Handwritten notes:*  
10/26/11  
BT  
NO





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö  
Org.nr. 746001-0155

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö för år 2020. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 14-49 i dokumentet.

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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "De förtroendevalde revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppöyer, 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, upplösa med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vårt 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 revisionsed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till osäkerhetsfaktorerna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använt antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen lista uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inlämning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande bristerna i den interna kontrollen som vi identifierat.



Handwritten signature and initials, possibly 'B.T.', in blue ink.

## De förtroendevalde revisorenas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsmed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förvarlig 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, medelförvaltningen 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 försumelse som kan förankra ersättningskycklighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan förankra ersättningskycklighet 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 revisionsmed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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. Vissa tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övrigs valda revisorers 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 24 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



Bekan Tain  
Förtroendevald revisor



Anna Jona Lofstedt  
Förtroendevald revisor