



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
HUGGAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5601

HSB Brf Huggaren i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Huggaren i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 2 februari 2021 kl.18:30

Lokal: Kirsebergs fritids- och kulturhus, Kronetorpsgratan 1, lokal Kirsebergssalen

DAGORDNING - ÖPPNANDE AV STÄMMAN

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

HSB Brf Huggaren i Malmö
Org.nr 746000-5601

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

Förvaltningsberättelse

ÅRSREDOVISNING
HSB Brf Huggaren i Malmö
Org nr 746000-5601

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-09-01 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 1946 1949 på fastigheterna Dolken 10-11, Hjälmen 3, Huggaren 8 och Kyllret 4 och som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetens omfattning är 257 lägenheter och fyra lokaler. Dessa är fördelade på 11 stycken bostadshus och 33 trappuppgångar.

Fastigheternas adress är Rantzowsgatan 9 A-C och 11 A-B, Sperlingsgatan 7 A-C och 9 A-C, Vattenverksvägen 36 A-C, Sandbackegatan 5 A-C, 7 A-C, 8 A-C och 10 A-C, Sandbackegången 3 A-B och 4 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

AO

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	82
2	158
3	15
4	2
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	3
Garage, motorcyklar	4
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta i m ²	12250,5
Total lokalyta i m ²	170
Lägenheternas medelyta m ²	47,63

Under räkenskapsåret så har två bostadslokaler blivit två bostadsrätter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 februari 2020 i Kirsebergs fritids- och kulturhus. Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar. Det tillkom två fullmakter varför det totala antalet röstberättigade uppgick till 22.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Brian Solberg Petersen
Vice ordförande	Tomas Nilsson
Sekreterare	Daniel Svärd
Studieorganisatör	Lewis Lebolt
Ledamot	Ben Brunström
Fritidsansvarig	Suzanne Elgström
Utsedd av HSB	Adis Julardzija
Ledamot	Johan Threms

Under räkenskapsåret avgick Suzanne Elgström. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Svärd, Ben Brunström och Tomas Nilsson. Sittande styrelse valdes under ett konstituerande möte den 2020-02-11. Under perioden 2019-08-31 till 2020-09-01 har styrelsen haft 11 styrelsemöten.

Firmatecknare två i förening

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Mia Mattson, Gabriel Forsman samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Maria Forsman och Lars-Erik Nilsson *As*

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Brian Petersen och Tomas Nilsson

Vicevärd

Sedan början av år 2017 anlitar BRF Huggaren Sekant för att sköta fastighetsförvaltning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen arbetat aktivt för att föreningens ska vara en attraktiv plats att bo på och att föreningens medlemmar ska trivas i sitt boende. God ekonomi, välskötta fastigheter och en bra boendemiljö är ledord för arbetet.

Under räkenskapsåret har det varit ett särskilt fokus på relining av föreningens avloppsstammar. Relingen avslutades i juni 2020. Arbetet med intrimning av föreningens värmesystem har fortsatt. Syftet är dels att få en bättre och mer jämn värme i våra lägenheter men även att få ner kostnaderna avseende värmen. Fönstren på flera av föreningens byggnader har tilläggsisolerats. Tvättstugan och delar av föreningens belysning har bytts ut till moderna och energieffektiva alternativ. Styrelsen har även fortsatt en översyn av föreningens avtal, bland annat har avtal avseende trädgårdsskötsel och städning av gemensamma utrymmen omförhandlats. Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens lån med syfte att sänka föreningens räntekostnader.

Under räkenskapsåret har två extrastämmor hållits där i båda fallen lokaler omvandlades till bostäder.

Utbildningar

Styrelsen, valberedningen och föreningens revisor erbjuds återkommande möjligheten att gå utbildningar hos HSB. Under räkenskapsåret har styrelsens och valberedningens ledamöter samt revisorerna deltagit i följande utbildningar:

Föreningsstämma

Upphandling

Ordförandekurs

Ekonomi för icke-ekonomer

Valberedning

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 916 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Styrelsen anser att det föreningens ekonomin är starkt. I budgeten finns en höjning inräknad kommande år för att ta höjd för inflation och framtida investeringar i föreningens byggnader.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till cirka 59 507 470 kr. Under året har föreningen amorterat cirka 647 200 kr. *AB*

Medlemsinformation

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett. Den tredje september 2020 hade föreningen 288 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	11 722	11 687	11 561	11 447	11 255
Rörelsens kostnader	-11 341	-9 705	-9 279	-8 247	-8 123
Finansiella poster, netto	-460	-460	-586	-673	-955
Årets resultat	-80	1 522	1 696	2 527	2 177
Likvida medel & fin placeringar	5 550	16 760	9 538	7 256	7 419
Skulder till kreditinstitut	59 538	60 155	41 608	41 997	44 386
Fond för yttre underhåll	5 128	5 430	5 652	5 716	5 168
Balansomslutning	75 849	77 537	56 078	54 768	54 744
Fastigheters taxeringsvärde	152 274	152 274	107 586	107 586	107 586
Soliditet (%)	18	19	23	21	16
Räntekostnad kr/kvm	41	39	50	57	80
Låneskuld kr/kvm	4 860	4 953	3 426	3 457	3 654
Avgift kr/kvm	916	909	909	903	884

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	315 131	5 429 980	7 241 931	1 521 967	14 509 009
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-933 942	933 942		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		632 000	-632 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 521 967	-1 521 967	0
Årets resultat				-80 209	-80 209
Belopp vid årets utgång	315 131	5 128 038	9 065 840	-80 209	14 428 800

10

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 446 688	11 351 344
Övriga intäkter	3	274 846	335 740
		11 721 534	11 687 084
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-972 588	-675 927
Planerat underhåll	5	-933 942	-659 918
Fastighetsavgift/skatt		-383 706	-370 498
Driftskostnader	6	-5 628 783	-5 695 957
Övriga kostnader	7	-823 309	-693 171
Personalkostnader	8, 9	-423 054	-418 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 175 956	-1 191 972
		-11 341 338	-9 705 526
Rörelseresultat		380 196	1 981 558
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 823	16 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 228	-475 893
		-460 405	-459 591
Årets resultat		-80 209	1 521 967

Ad

HSB Brf Huggaren i Malmö
Org.nr 746000-5601

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 065 839
årets förlust	-80 209
	8 985 630
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 985 630
	8 985 630

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

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	70 078 344	44 919 241
Pågående nyanläggningar	11	0	15 589 913
		70 078 344	60 509 154
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		70 079 044	60 509 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 522	4 778
Avgifts- och hyresfordringar		1 762	58 730
Avräkningskonto HSB Malmö		4 549 747	12 759 651
Övriga fordringar	13	51 141	51 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	163 625	152 035
		4 769 797	13 026 319
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 000 000	4 000 000
		1 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		5 769 797	17 027 261
SUMMA TILLGÅNGAR		75 848 841	77 537 115

As

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		315 131	315 131
Fond för yttre underhåll	16	5 128 038	5 429 980
		5 443 169	5 745 111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 065 839	7 241 931
Årets resultat		-80 209	1 521 967
		8 985 630	8 763 898
Summa eget kapital		14 428 799	14 509 009
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	20 691 126	18 772 101
Summa långfristiga skulder		20 691 126	18 772 101
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	38 847 594	41 382 596
Leverantörsskulder		528 779	444 165
Aktuella skatteskulder		50 336	33 866
Övriga skulder	20	34 974	34 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 267 233	2 360 685
Summa kortfristiga skulder		40 728 916	44 256 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 848 841	77 537 115

At

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-80 209	1 521 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 175 956	1 191 972
Resultat efter finansiella poster		2 095 747	2 713 939
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		46 618	-91 083
Förändring av kortfristiga skulder		-992 087	1 390 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 150 278	4 013 375
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 745 146	-15 337 593
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 745 146	-15 337 593
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-615 977	18 546 692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-615 977	18 546 692
Årets kassaflöde		-11 210 845	7 222 474
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		16 760 593	9 538 120
Likvida medel vid årets slut		5 549 748	16 760 594

AO

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,15 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 29 915 112 kr
(fg år 29 915 112kr)

AS

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	11 129 984	11 048 700
Årsavgifter lokaler	98 484	105 312
Hysesintäkter	218 220	197 332
	11 446 688	11 351 344

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Försäkringsersättning	74 555	84 349
Årsavgift vatten	3 540	3 540
Årsavgift värme	6 396	6 396
Fastighetsskatt	10 496	6 936
Övriga intäkter	179 859	234 519
	274 846	335 740

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	103 001	178 545
Löpande underhåll av bostäder	2 979	68 506
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	23 497	4 965
Löpande underhåll tvättutrustning	166 259	78 760
Löpande underhåll av installationer	0	4 000
Löpande underhåll Va/sanitet	107 825	47 240
Löpande underhåll av tele/TV/passagesystem	95 897	64 127
Löpande underhåll värme	64 819	27 676
Löpande underhåll ventilation	61 776	14 721
Löpande underhåll el	33 856	27 190
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	8 125
Löpande underhåll av markytor	113 154	19 416
Försäkringsskador	177 411	121 074
Skadegörelse	0	11 582
Löpande underhåll av garage och p-platser	22 114	0
	972 588	675 927

Ad

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll bostäder	277 425	268 750
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	86 163
Periodiskt underhåll tvättutrustning	91 642	64 255
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	0	66 000
Periodiskt underhåll värme	82 919	120 750
Periodiskt underhåll ventilation	243 750	0
Periodiskt underhåll el	158 206	0
Periodiskt underhåll markytor	80 000	54 000
	933 942	659 918

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 408 245	2 467 496
El	323 581	353 610
Uppvärmning	1 437 669	1 465 226
Vatten	554 363	519 191
Sophämtning	349 713	342 091
Övrigt	555 212	548 344
	5 628 783	5 695 958

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	286 883	334 801
Revisionsarvoden	20 790	20 435
Övriga externa kostnader	515 636	337 935
	823 309	693 171

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	0	0

As

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	233 792	225 400
Revisionsarvode	28 000	12 000
Löner och andra ersättningar	70 900	85 462
	332 692	322 862
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	90 362	95 221
	90 362	95 221
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	423 054	418 083

Not 10 Byggnader och Mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	74 090 979	74 090 979
Överfört från Pågående och avser relining	27 335 059	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 426 038	74 090 979
Ingående avskrivningar	-29 171 737	-27 979 765
Årets avskrivningar	-2 175 956	-1 191 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 347 693	-29 171 737
Utgående redovisat värde	70 078 345	44 919 242
Bokfört värde byggnader	92 014 000	92 014 000
Bokfört värde mark	60 260 000	60 260 000
	152 274 000	152 274 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 589 913	252 320
Inköp	11 745 146	15 337 593
Försäljningar/utrangeringar	-27 335 059	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 589 913
Utgående redovisat värde	0	15 589 913

At

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	51 141	51 125
	51 141	51 125

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 565	11 883
Förutbetalda kostnader försäkring	67 356	62 380
Förutbetalda kostnader bredband	49 667	49 656
Övriga förutbetalda kostnader	40 037	28 116
	163 625	152 035

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 000 000	4 000 000
	1 000 000	4 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	5 429 980	5 651 898
Avsättning	632 000	438 000
Ianspråktagande	-933 942	-659 918
	5 128 038	5 429 980

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	232 550 000	232 550 000
	232 350 000	232 350 000

AD

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Nordea				13 680 062
Nordea				5 970 000
Nordea	0,58	2022-06-15	12 870 000	13 000 000
Stadshypotek				6 289 887
Stadshypotek				1 825 000
Stadshypotek				1 312 500
Swedbank				6 673 941
Swedbank	1,3	2021-01-25	4 604 601	4 676 585
Swedbank				6 726 722
SBAB	0,76	2021-02-03	12 515 071	
Stadshypotek	0,52	2020-09-25	13 543 220	
Nordea	0,8	2020-12-21	6 676 222	
Swedbank	1,3	2020-11-25	1 297 500	
Swedbank	1,07	2024-10-25	8 032 106	
			59 538 720	60 154 697

Not 19 Skulder till kreditinstitut

38 847 594 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 615 927 kr
Beräknad skuld om 5 år 58 452 570 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	38 847 594	41 382 596
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	20 691 126	18 772 101
	59 538 720	60 154 697

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Källskatt	2 625	2 625
Arbetsgivaravgifter	2 750	2 749
Depositioner	8 600	8 800
Inre fond	20 519	20 519
Mervärdesskatt	480	0
	34 974	34 693

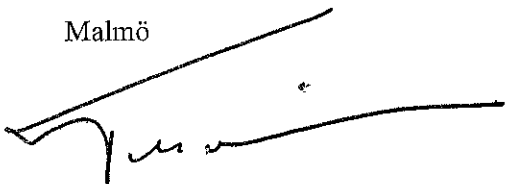
40

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

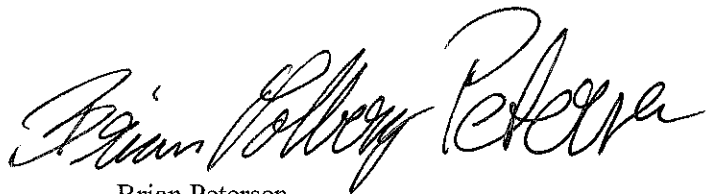
	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	71 117	93 600
Övriga upplupna kostnader	178 496	1 391 702
Förutbetalda hyror och avgifter	1 017 620	875 383
	1 267 233	2 360 685

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

Malmö



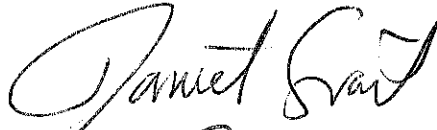
Tomas Nilsson



Brian Petersen



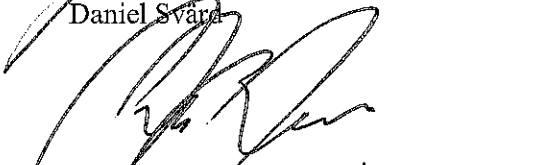
Lewis Lebolt



Daniel Svärå



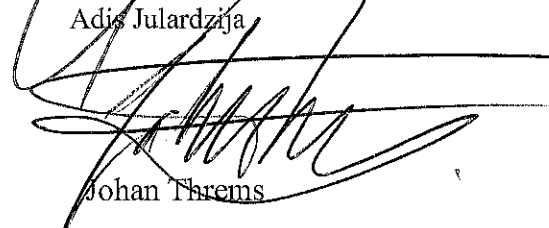
Ben Brunström



Adis Julardzija

~~Hultén-Nilsson~~
Suzanne Elgström ~~Nilsson-Hultén~~

Suzanne Nilsson-Hultén



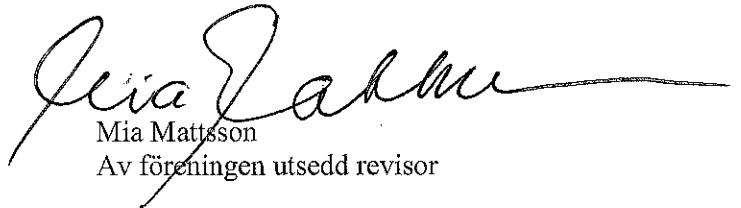
Johan Threns

Vår revisionsberättelse har lämnats 05-11-2020



Alexandra Ong

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mia Mattsson
Av föreningen utsedd revisor



Gabriel Forsman
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Huggaren i Malmö, org.nr. 746000-5601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huggaren i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Huggaren i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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 revisionsssed 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.

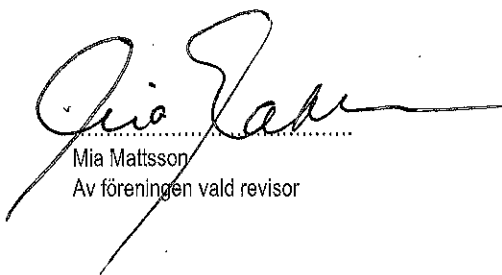
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

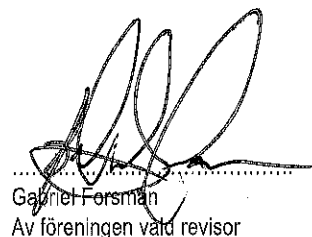
Malmö den 5/11-2020



Alexandra Öng
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mia Mattsson
Av föreningen vald revisor



Gabriel Forsman
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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