



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Klas kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 18 februari 2021 kl. 19.00.

Till följd av rådande pandemi kommer stämman i år att hållas digitalt via zoom. För den som vill medverka digitalt, vänligen skicka en email till [peter.hakansson@mau.se](mailto:peter.hakansson@mau.se) så returnerar Peter en email till er med en zoom-länk. För den som inte har möjlighet att medverka digitalt, finns möjlighet att poströsta. Valsedlar för poströstning kommer att delas ut i brevlådorna senast en vecka innan föreningsstämman.

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden 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 resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Fråga 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 styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande

## ÅRSREDOVISNING 1/9 2019 - 31/8 2020 HSB Brf Klas i Malmö

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

### Förvaltningsberättelse

#### *Verksamheten*

##### **Allmänt om verksamheten**

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1939 och byggdes om år 1988 på fastigheten Klas 9, Malmö Kommun, som föreningen innehar med äganderätt. I fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans två trapphus och en gårdsingång med adresserna Slussgatan 3 och 5 samt Gyllenpalmsgatan 6 i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Rok:</b>	<b>Antal:</b>
1	3
1 ½	3
2	11
2 ½	10
3	4
4	1
<b>Totalt:</b>	<b>32 lägenheter</b>
<b>Total lägenhetsyta:</b>	<b>2 456 m<sup>2</sup></b>
<b>Lägenheternas medelyta:</b>	<b>77 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokaler, hyresrätt:</b>	<b>1</b>
<b>Total lokalyta:</b>	<b>118 m<sup>2</sup></b>
<b>Bilplatser, garage:</b>	<b>27</b>
<b>MC-platser, garage:</b>	<b>4</b>

### **Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 28 november 2019 på Pizzeria Forno A' Legna. Närvarande var 12 personer varav 10 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

<b>Namn</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Vald t.o.m. stämman</b>
Carl-Erik Sandberg	Styrelseledamot, ordförande	2021
Jonas Wehlin	Styrelseledamot, vice ordförande	2021
Peter Gladoic Håkansson	Styrelseledamot, sekreterare	2022
Nelson Bravo	Styrelseledamot, studieorganisatör	2022
Jan Lindau	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.
Björn Kristensson	Suppleant	2021
Linus Lundholm	Suppleant	2022
Jakob Schyberg	Suppleant	2022

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Carl-Erik Sandberg, styrelseledamoten Jonas Wehlin och suppleanten Björn Kristensson.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2019/2020 hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Carl-Erik Sandberg, Jonas Wehlin, Nelson Bravo och Peter Gladoic Håkansson.

### **Revisorer**

Under året har Peter Neubauer och Fabian Krook varit internvalda revisorer. Föreningen har även en extern revisor från Ernst & Young.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Christina Andersson och Roland Aksberg med Christina Andersson som sammankallande.

### **HSB Malmö fullmäktig**

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Carl-Erik Sandberg med Jonas Wehlin som suppleant.

### **Vicevärd**

Vicevärdskapet har fördelats på styrelsens ledamöter och suppleanter.

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

#### **Underhållsåtgärder**

Strax före jultid år 2019 slutfördes upphandlade underhållsåtgärder av golvyta/tätskikt på de två sista takterrasserna med adress Slussgatan 3 och 5. Samtidigt utfördes, som tillkommande underhållsåtgärd, byte av två övre stuprörsgångar från takrännor som ansluter till golvbrunnar på takterrasserna med adress Slussgatan 5 och Gyllenpalmsgatan 6. Efterföljande slutbesiktning utfördes vid samma tidpunkt.

Under verksamhetsåret har föreningen innergård renoverats. Renoveringen bestod främst av byte av marksten på en stor del av den gamla stensatta ytan. Det anlades även en ny sandlåda med ny sand och en förstärkning av stensatt mur runt den mittr planteringen. Även detta arbete slutbesiktigades vid samma tidpunkt som takterrasserna.

Efter godkännande från stämman år 2019 gick styrelsen vidare med upphandling av installation av fyra laddboxar för elbil på platserna 14 i föreningens garage. Projektet startade under våren och var installerat och slutbesiktigt den 28 maj 2019. Därefter påbörjades en översyn av hyreskontrakten för garageplatserna, och styrelsen tog beslut om hyra/avgift för de fyra laddplatserna, och de första hyresgästerna med garageplats sen tidigare kunde under sensommaren/hösten nyttja plats för laddning. I dagsläget är två av de fyra laddplatserna uthyrda som laddplatser.

Ett fläktaggregat på taket, som reglerar frånluften i lokalen där pizzerian bedriver verksamhet, hade havererat och var tvunget att bytas. Ett nytt aggregat beställdes men leveransen blev försenad och arbetet med installationen har slutförts efter verksamhetsårets utgående.

Vid en uppföljande brandskyddskontroll påpekades att det fanns ett behov av brandsläckningsutrustning i föreningens miljörum för källsortering av avfall. Rekommendationen blev att montera en sprinklerutrustning i tak i form av ett pulveraggregat, och så blev gjort.

Styrelsen blev även uppmärksammad på att i föreningens garage måste det finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar enligt gällande regelverk. Spiraltrappan i borte ände som leder upp mot gård är en väg. Däremot räknas inte själva garageporten då den är eldriven, och vid strömavbrott ej går att öppna. Åtgärden blev då att byta en viksektion i porten och ersätta med en ny sektion innehållande en gångdörr som endast skall användas inifrån garaget som nödutgång.

Efter förra årets underhållsspolning av avloppsstammarna i och från lägenheterna så har fortsatt underhållsspolning genomförts vid fyra tillfällen.

Byte av skadat träverk samt målning av cykelskjul vid mur har utförts föredömligt av frivillig kraft inom styrelsen. Det andra cykelskjulet är påbörjat och skadat träverk är utbytt och grundmålat, men det övriga målningsarbetet får vänta till våren år 2021. Föreningens planteringar har fått en uppfräschning under ledning av föreningens trädgårdsansvarige, och med hjälp av andra trädgårdsintresserade, i föreningen.

Under verksamhetsåret har även höststädning av innergården och en trädgårdsdag under våren år 2020 genomförts med flertalet deltagare. I april månad utfördes en gemensam städning i föreningens garage.

En del årligen återkommande underhåll har utförts på följande:

- Rensning av ventilationskanaler i tvättstugorna.
- Årlig kontroll av rökluckor.
- Årlig underhållsservice på garageport.
- Årlig besiktning av personhissar.
- Årlig kontroll av brandsläcknings utrustning på aktuella platser.

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen den 27 juni 2020.

Vid besiktningen noterades och bedömdes att nätstängsel och tillhörande stolpar på innergården, som enligt underhållsplanen krävde åtgärd 2019/2020, var utan anmärkning och därmed kunde styrelsen flytta fram det underhållet till en annan framtida period. De tidigare omnämnda cykelsjulens behov av byte, skadat träverk och målning, bedömdes här och föreslogs att låta bli åtgärdade via frivilliga krafter, vilket även genomfördes (se ovan).

### **Förväntad framtida utveckling och underhåll**

Det planerade bytet av låssystem till fastighetens yttre in- och utgångar, samt bytet av system för porttelefonerna har styrelsen ännu inte lyckats slutföra. Styrelsen fortsätter med ytterligare offertförfrågningar och siktar på en lösning under kommande verksamhetsår.

Styrelsen kommer även att undersöka behovet av ommålning i ett av trapphusen samt behovet av målning i källarna.

Statusbesiktning av från- och tilluftsaggregaten i garaget kan också komma att ske.

### **Extra föreningsstämma**

Den 1 juli 2020 hölls en extra föreningsstämma avseende införandet av kollektiv bredbandsuppkoppling. Medlemmarna röstade "Ja" till styrelsen förslag och under hösten har kontrakt skrivits med Halebop om bredbandsuppkoppling.

### **Kommentar till årets resultat**

Årets resultat visar på ett överskott. Det beror på att räntekostnaderna fortfarande är gynnsamma. Styrelsen kan dock inte framöver förutsätta att ränteläget skall fortsätta att vara såhär lågt, och styrelsen har valt att amortera av på föreningens lån för att undvika höga räntekostnader i framtiden.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 726 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Under 2019/2020 lät styrelsen årsavgifterna förbli oförändrade. För det kommande verksamhetsåret 2020/2021 har styrelsen beslutat för att låta årsavgifterna även då förbli oförändrade. Föreningen har ett stort underhållsbehov och styrelsen kan inte utesluta att årsavgifterna kan komma att höjas de kommande åren.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 648 705 kr. Under året har föreningen amorterat 226 250 kr, vilket kan säga motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Föreningen har i dagsläget en mycket god likviditet. Räntorna är fortsatt låga vilket har givit oss möjligheter att sänka föreningens räntekostnader. Då flera lån varit bundna på lång tid har det tagit lite tid. Idag är samtliga lån tagna med tremånadersränta och till en mycket förmånlig ränta om 0,6-1,0 %. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna nu när räntorna är låga. Samtidigt finns det en poäng med att ha god likviditet för de underhållsarbeten som måste göras.

### **Medlemsinformation**

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar (50 föregående år).

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	2 118	2 099	2 122	2 047	2 092
Rörelsens kostnader	-1 887	-1 763	-2 860	-1 701	-1 564
Finansiella poster, netto	-106	-107	-148	-257	-349
Årets resultat	125	229	-886	89	179
Likvida medel & fin. placeringar	1 287	1 333	781	1 257	867
Skulder till kreditinstitut	12 649	12 875	12 909	12 989	12 875
Fond för yttre underhåll	951	1 074	632	1 698	1 638
Balansomslutning	19 265	19 214	19 088	20 002	20 050
Fastigheters taxeringsvärde	38 045	38 045	33 254	33 254	33 254
Soliditet (%)	32	31	30	33	33
Räntekostnad kr/kvm	44	42	58	101	137
Låneskuld kr/kvm	5 150	5 242	5 287	5 309	5 352
Avgift kr/kvm	726	726	726	726	721

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 429 137	1 073 748	2 228 349	228 932	<b>5 960 166</b>
Avsättning till yttre fond år 2019/2020		245 000	-245 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2019/2020		-367 493	367 493		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			228 932	-228 932	<b>0</b>
Årets resultat				125 272	<b>125 272</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 429 137</b>	<b>951 255</b>	<b>2 579 774</b>	<b>125 272</b>	<b>6 085 438</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 579 774
årets vinst	125 272
	<b>2 705 046</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 705 046
	<b>2 705 046</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 112 556	2 114 744
Övriga intäkter	3	5 369	-15 084
		<b>2 117 925</b>	<b>2 099 660</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll	4	-111 673	-333 169
Periodiskt underhåll	5	-367 493	0
Fastighetsavgift/-skatt		-56 178	-54 514
Driftskostnader	6	-723 681	-739 296
Övriga externa kostnader	7	-127 498	-126 433
Personalkostnader	8	-96 033	-94 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-404 335	-415 696
		<b>-1 886 891</b>	<b>-1 764 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>231 034</b>	<b>335 556</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 806	1 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 568	-108 113
		<b>-105 762</b>	<b>-106 624</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>125 272</b>	<b>228 932</b>

16

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 895 075	17 865 438
		<b>17 895 075</b>	<b>17 865 438</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 895 575</b>	<b>17 865 938</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	1 800
Avräkningskonto HSB Malmö		1 286 711	1 322 935
Övriga fordringar	11	3 134	3 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	79 417	19 900
		<b>1 369 322</b>	<b>1 347 661</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 369 322</b>	<b>1 347 661</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 264 897</b>	<b>19 213 599</b>

4



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 429 137	2 429 137
Fond för yttre underhåll	13	951 255	1 073 748
		<b>3 380 392</b>	<b>3 502 885</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		2 579 774	2 228 349
Årets resultat		125 272	228 932
		<b>2 705 046</b>	<b>2 457 281</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 085 438</b>	<b>5 960 166</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	12 770 956
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>12 770 956</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	12 648 706	104 000
Leverantörsskulder		64 664	45 807
Aktuella skatteskulder		5 138	3 474
Övriga skulder	17	16 030	16 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	444 921	312 966
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 179 459</b>	<b>482 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 264 897</b>	<b>19 213 599</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		125 272	228 932
Avskrivningar		404 335	415 696
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>529 607</b>	<b>644 628</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-57 885	550
Förändring av kortfristiga skulder		152 276	-12 874 368
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>623 998</b>	<b>-12 229 190</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-433 971	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-433 971</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-226 251	12 770 956
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-226 251</b>	<b>12 770 956</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-36 224</b>	<b>541 766</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 322 935	781 169
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 286 711</b>	<b>1 322 935</b>

✓

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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 89 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 1,84 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### 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 11 573 419 kr (föregående år 11 573 419 kr).

X

## Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 783 044	1 783 044
Hyresintäkter lokaler	112 312	110 300
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser, momsreg.	48 000	51 600
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser, ej momsreg.	169 200	169 800
	<b>2 112 556</b>	<b>2 114 744</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	5 369	4 333
Övriga intäkter	0	-19 417
	<b>5 369</b>	<b>-15 084</b>

## Not 4 Löpande underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	15 881	22 568
Löpande underhåll av bostäder	1 010	5 318
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 373	9 989
Löpande underhåll tvättutrustning	24 743	10 632
Löpande underhåll av installationer	0	24 929
Löpande underhåll VA/sanitet	3 640	40 784
Löpande underhåll ventilation	0	790
Löpande underhåll el	8 839	55 701
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	2 194	0
Löpande underhåll av hissar	30 188	66 329
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	76 355
Löpande underhåll av markytor	17 641	549
Försäkringsskador	1 165	19 225
	<b>111 674</b>	<b>333 169</b>

## Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	44 560	0
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	108 875	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	214 058	0
	<b>367 493</b>	<b>0</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel	78 135	80 146
Städ	39 246	37 139
Avtal entrémattor	4 735	10 499
Serviceavtal	25 305	22 369
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 938	0
Besiktningar	4 006	2 162
El	77 365	80 352
Fjärrvärme	294 979	313 041
Vatten	60 554	51 481
Sophämtning	50 244	53 899
Tvätt sopkärl	0	2 175
Fastighetsförsäkringar	40 825	38 380
Brandskyddskostnader	29 756	31 899
Kabel-TV	15 592	15 573
Bredband	0	182
	<b>723 680</b>	<b>739 297</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administrativ förvaltning	70 499	77 724
Underhållsplan	7 871	4 482
Driftsuppföljning	8 005	8 005
Konsultarvoden	4 750	2 969
Extern revisor	8 856	8 761
Medlemsavgift HSB Malmö	13 695	13 695
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 377	6 163
Stämma	1 103	790
Styrelse	437	798
Föreningsverksamhet	1 205	0
Lämnade bidrag och gåvor	1 365	0
Förbrukningsmaterial	1 741	1 287
Datakommunikation	327	0
Övriga externa kostnader	2 267	1 759
	<b>127 498</b>	<b>126 433</b>

### Not 8 Personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
HSB Brf Klas har inte haft några anställda under året.		
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	46 000	44 500
Revisionsarvode	6 000	6 000
Arvoden valberedning	3 000	2 000
Arvode vicevärd	20 000	20 450
Övrig ersättning	1 500	1 500
	<b>76 500</b>	<b>74 450</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	19 533	20 546
	<b>19 533</b>	<b>20 546</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>96 033</b>	<b>94 996</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 665 167	21 665 167
Nyanskaffning - laddstolpar	101 438	0
Nyanskaffning - utemiljö markanläggning	332 533	0
Utrangering - yttertak*	-154 148	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 944 990</b>	<b>21 665 167</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 269 729	-3 854 033
Årets avskrivningar	-404 335	-415 696
Utrangering - yttertak*	154 148	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 519 916</b>	<b>-4 269 729</b>
Ingående värde mark	470 000	470 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>470 000</b>	<b>470 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 895 074</b>	<b>17 865 438</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 413 000	22 413 000
Taxeringsvärden mark	15 632 000	15 632 000
	<b>38 045 000</b>	<b>38 045 000</b>

\* År 2015 aktiverade föreningen en ny komponent för yttertak, men den gamla komponenten fanns kvar fram till idag. Den gamla komponenten för yttertak är från och med det här räkenskapsåret utrangerat då det inte ligger något värde i den samt att den är utbytt.

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	3 134	3 026
	<b>3 134</b>	<b>3 026</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetald försäkring	13 952	12 921
Förutbetalda serviceavtal	3 092	4 623
Förutbetald kabel-TV	1 303	1 299
Upplupen intäkt - bidrag laddstolpar (NVV)	60 000	0
Upplupna ränteintäkter	1 070	1 056
	<b>79 417</b>	<b>19 899</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	1 073 748	631 748
Avsättning till fond för yttre underhåll	245 000	442 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-367 493	0
	<b>951 255</b>	<b>1 073 748</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	18 101 000	18 101 000
	<b>18 101 000</b>	<b>18 101 000</b>

✓

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

12 648 706 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 226 250 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 517 456 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Lånen förfallotid efter balansdaen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 648 706	104 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	12 770 956
	<b>12 648 706</b>	<b>12 874 956</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Klas i Malmö.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Swedbank Hypotek	1,038	2020-12-28	2 985 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	1,060	2019-10-28	0	2 977 500
Swedbank Hypotek	0,920	2019-11-28	0	3 750 763
Stadshypotek	0,733	2020-11-30	3 700 763	0
Stadshypotek	0,575	2020-10-28	5 767 942	0
Stadshypotek	0,776	2021-05-04	195 000	300 000
Stadshypotek	0,700	2019-10-31	0	2 846 693
			<b>12 648 705</b>	<b>12 874 956</b>

### Not 17 Övriga skulder

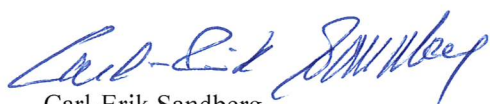
	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas Inre fond	3 330	3 330
Mervärdesskatt	12 000	12 900
Övrig skuld	700	0
	<b>16 030</b>	<b>16 230</b>



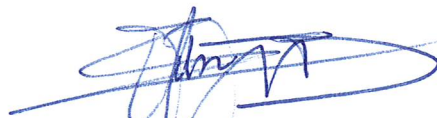
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupet styrelsearvode	46 000	44 500
Upplupet revisionsarvode	6 000	6 000
Upplupet valberedningsarvode	3 000	2 000
Upplupet arvode vicevärd	20 000	20 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	23 565	22 780
Upplupen extern revisor	9 200	8 969
Upplupen el	5 901	6 883
Upplupen fjärrvärme	4 209	3 539
Upplupen sophämtning	1 995	4 705
Upplupen investeringskostnad (laddstolpar)	139 875	0
Upplupen underhållskostnad	0	15 225
Upplupna räntekostnader	11 637	10 079
Förutbetalda hyror och avgifter	173 539	168 287
	<b>444 921</b>	<b>312 967</b>

Malmö 19 / 1 -2020



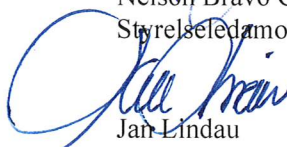
Carl-Erik Sandberg  
Ordförande



Nelson Bravo Cassone  
Styrelseledamot



Peter Gladoic Håkansson  
Styrelseledamot



Jan Lindau  
Styrelseledamot



Jonas Wehlin Rydquist  
Styrelseledamot

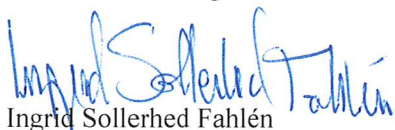
Vår revisionsberättelse har lämnats 25 / 1 -2020



Peter Neubauer  
Intern revisor  
Utsedd av föreningen



Fabian Krook  
Intern revisor  
Utsedd av föreningen



Ingrid Sollerhed Fahlén  
Ernst & Young AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

-Till föreningsstämman i HSB Brf Klas i Malmö, org.nr 716407-4275

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 på fel, 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 omständigheterna, 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 använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 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 inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Klas i Malmö, för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

##### 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 trygghetssätt.

##### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

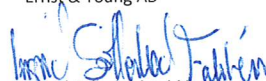
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga 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 25/1 -21

Ernst & Young AB

  
Ingrid Sollerhed-Fahlén  
Auktoriserad revisor

  
Peter Neubauer  
Förtroendevald revisor

  
Fabian Krook  
Förtroendevald revisor