



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
MANLIGHETEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Kallelse kommer att meddelas senare.

**OBS! Endast poströstning pga Coronarestriktioner**

---

---

## DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
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. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-6153

HSB Brf Manligheten

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Manligheten i Malmö

Org nr 746000-6153

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-09-01 – 2020-08-31**

föreningens 67:e verksamhetsår.

## 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 färdigställdes 1956 på fastigheten Manligheten 4 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adresser omfattar Baskemöllegatan 6 a-c, Baskemöllegatan 8 a-d, Östra Farmvägen 37 a-d, Amiralsgatan 92 a-b, Amiralsgatan 96 a-b

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 181 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	20
2	115
3	28
4	18
Garage	68

Total lägenhetsyta 10.257 kvm

Total lokalyta 528,5 kvm.

Medellägenhetsyta 56,7 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Utvändiga Garagerenovering av tätskikt, omläggning av gården

Tak och fasadrenovering



### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2019  
Närvarande var 18 varav 15 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Franz Pedersen Dambo
Vice ordförande	Anna Milutinovic
Sekreterare	Anna Milutinovic
Studieorganisatör	Anna Visser
Ledamot	Mats Walinder
Ledamot	Anna Visser
Utsedd av HSB	Börje Mile
Suppleant	Lajos Damasdi
Suppleant	Mariana Ripoll
Suppleant	Fredrik Palm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Milutinovic och Mats Walinder. samt suppleanterna Lajos Damasdi, Mariana Ripoll och Fredrik Palm Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Franz Pedersen Dambo, Anna Milutinovic, Mats Walinder och Anna Visser.

### **Revisorer**

Dusica Novakov och Elizabete Rodrigues samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Camilla Larsson och Meliha Paco

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Fredrik Palm

### **Vicevärd**

Mats Walinder

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Invändig garagerenovering och renovering av spolplatta.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-08-16. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Ny injustering och byte av radiatorventiler

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 561 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser inte att det i dagsläget finns ett höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 400 000 kr. Under året har föreningen Amorterat 200 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

Styrelsen anser att en stabil ekonomi med låga skulder är den bästa garanten för framtiden.

### **Kommentarer till Årets resultat**

Resultatet har varit i linje med vad som förväntat.

Det är dock viktigt att vi även fortsättningsvis är återhållsamma med föreningens medel. Vi ser tendenser till en ökning av kostnader som enkelt skulle kunna undvikas, t.ex misskötsel i återvinningshus och andra gemensamhetsutrymmen. Vi ber samtliga medlemmar ha i beaktande att vi gemensamt har ett ansvar för föreningens kostnader.

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

Styrelsens sammansättning ändrades med fyllnadsval av en ledamot och två suppleanter på ordinarie föreningsstämma.

### **Väsentliga avtal**

Tomträttsavgäld som löper till 2027.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Den främsta risken vi ser är en kraftig ökning av arrendet när tomträttsavgälden löper ut 2027.

### **Medlemsinformation**

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 230 medlemmar (235 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<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	7 206	7 147	7 193	7 102	7 415
Rörelsens kostnader	6 199	6 019	6 561	6 320	5 394
Finansiella poster, netto	-58	-62	-66	-33	-26
Årets resultat	949	1 066	566	748	1 995
Likvida medel & fin placeringar	3 757	4 169	2 662	2 218	6 355
Skulder till kreditinstitut	4 400	4 600	4 800	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	6 957	7 257	6 943	6 564	6 255
Balansomslutning	25 289	24 475	23 418	23 210	22 210
Fastighetens taxeringsvärde	130 187	130 187	92 587	92 587	92 587
Soliditet (%)	78	76	75	73	73
(Nedanstående i kr)					
Räntekostnad kr/kvm	6	6	6	4	4
Låneskuld kr/kvm	408	427	445	464	464
Avgift kr/kvm	561	561	561	561	561

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	297 675	7 257 428	10 037 134	1 065 682	<b>18 657 919</b>
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-500 000	500 000		<b>0</b>
Avsättning 2019/20 till yttre fond		200 000	-200 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 065 682	-1 065 682	<b>0</b>
Årets resultat				948 806	<b>948 806</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>297 675</b>	<b>6 957 428</b>	<b>11 402 816</b>	<b>948 806</b>	<b>19 606 725</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 402 816
årets vinst	948 806
	<b>12 351 622</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 351 622
	<b>12 351 622</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 711 165	6 728 705
Övriga intäkter	3	494 584	418 460
		<b>7 205 749</b>	<b>7 147 165</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-448 113	-159 942
Planerat underhåll	5	-500 000	-345 942
Fastighetsavgift/skatt		-310 519	-301 107
Driftskostnader	6	-3 567 201	-3 871 124
Övriga kostnader	7	-468 819	-464 731
Personalkostnader	8	-417 222	-389 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 311	-487 311
		<b>-6 199 185</b>	<b>-6 019 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 006 564</b>	<b>1 127 746</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 270	4 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 027	-67 041
		<b>-57 757</b>	<b>-62 064</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>948 806</b>	<b>1 065 682</b>

<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	9	19 401 514	19 888 825
Pågående byggnation	10	1 612 829	0
		<b>21 014 343</b>	<b>19 888 825</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 014 843</b>	<b>19 889 325</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 688	11 688
Avgifts- och hyresfordringar		8 317	2 741
Avräkningskonto HSB Malmö		3 751 735	4 162 601
Aktuell skattefordran		61 842	71 254
Övriga fordringar	12	345 376	240 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	90 659	91 112
		<b>4 269 617</b>	<b>4 579 661</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 821	5 974
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 274 438</b>	<b>4 585 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 289 281</b>	<b>24 474 960</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		297 675	297 675
Fond för yttre underhåll	14	6 957 428	7 257 428
		<b>7 255 103</b>	<b>7 555 103</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst		11 402 816	10 037 133
Årets resultat		948 806	1 065 682
		<b>12 351 622</b>	<b>11 102 815</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 606 725</b>	<b>18 657 918</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 200 000	4 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 200 000</b>	<b>4 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	200 000	200 000
Leverantörsskulder		84 901	156 868
Övriga skulder	18	12 924	9 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 184 731	1 050 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 482 556</b>	<b>1 417 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 289 281</b>	<b>24 474 960</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		948 806	1 065 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (Avskrivningar)		487 311	487 311
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 436 117</b>	<b>1 552 993</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 576	68 402
Förändring av kortfristiga fordringar		-95 246	-1 906
Förändring av leverantörsskulder		-71 967	47 717
Förändring av kortfristiga skulder		137 481	39 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 400 809</b>	<b>1 706 514</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 612 829	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 612 829</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-412 020</b>	<b>1 506 514</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>4 168 575</b>	<b>2 662 061</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 756 555</b>	<b>4 168 575</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 bedöms vara 54 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,04 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	5 760 636	5 760 636
Årsavgifter lokaler	705 696	705 696
Hysesintäkter lokaler	244 833	262 433
	<b>6 711 165</b>	<b>6 728 765</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El	300 846	365 130
Överlåtelse och pantförskrivning	40 152	47 636
Ersättning för försäkringsskador	137 692	0
Övriga intäkter	15 894	5 694
	<b>494 584</b>	<b>418 460</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	14 379	22 237
Löpande underhåll av bostäder	26 778	11 200
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 375	497
Löpande underhåll tvättutrustning	3 113	6 322
Löpande underhåll av installationer	531	0
Löpande underhåll Va/sanitet	29 981	23 643
Löpande underhåll el	531	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	51 764	4 822
Löpande underhåll av hissar	0	1 581
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	63 375	0
Löpande underhåll av markytor	16 471	68 694
Löpande underhåll av garage och p-platser	1 075	1 844
Skadegörelse	2 054	0
Försäkringsskador	185 959	0
Löpande underhåll ventilation	1 194	0
Löpande underhåll värme	49 533	19 102
	<b>448 113</b>	<b>159 942</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	115 403
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	500 000	0
Periodiskt underhåll värme	0	42 525
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	188 014
	<b>500 000</b>	<b>345 942</b>

### Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2028-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	656 418	684 879
El	722 381	823 576
Uppvärmning	1 098 367	1 247 808
Vatten	425 637	407 722
Sophämtning	250 628	250 754
Tomträttsavgälder	10 950	10 950
Fastighetsförsäkring	111 880	105 184
Kabel-TV och Bredband	205 875	195 237
Övrigt	85 065	145 013
	<b>3 567 201</b>	<b>3 871 123</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	230 643	218 411
Revisionsarvoden	15 538	14 638
Överlåtelse och pantförskrivning	40 335	52 155
Avgifter för juridiska åtgärder	33 047	23 823
Övriga externa kostnader	149 256	155 704
	<b>468 819</b>	<b>464 731</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	189 200	186 000
Revisionsarvode	18 920	14 050
Löner och andra ersättningar	110 885	97 209
	<b>319 005</b>	<b>297 259</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	98 217	92 003
	<b>98 217</b>	<b>92 003</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>417 222</b>	<b>389 262</b>

### Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	46 176 693	46 176 693
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 176 693</b>	<b>46 176 693</b>
Ingående avskrivningar	-26 287 868	-25 800 557
Årets avskrivningar	-487 311	-487 311
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 775 179</b>	<b>-26 287 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 401 514</b>	<b>19 888 825</b>
Taxeringsvärden byggnader	77 919 000	77 919 000
Taxeringsvärden mark	52 268 000	52 268 000
	<b>130 187 000</b>	<b>130 187 000</b>
Bokfört värde byggnader	19 401 514	19 888 825
	<b>19 401 514</b>	<b>19 888 825</b>

### Not 10 Pågående byggnation

Pågående byggnation avser renovering av garage.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp under året	1 612 829	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 612 829</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 612 829</b>	<b>0</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser andel i HSB Malmö samt fg år även Fonus

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	500	700
Förändring andel Fonus		-200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	345 376	240 265
	<b>345 376</b>	<b>240 265</b>



### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 105	3 416
Förutbetald försäkring	38 245	35 412
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	48 309	52 284
	<b>90 659</b>	<b>91 112</b>

### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	7 257 428	6 943 370
Avsättning	200 000	660 000
Ianspråktagande	-500 000	-345 942
	<b>6 957 428</b>	<b>7 257 428</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	21 245 000	21 245 000
	<b>21 245 000</b>	<b>21 245 000</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,42	2022-09-01	4 400 000	4 600 000
			<b>4 400 000</b>	<b>4 600 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering)			200 000	200 000

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 200.000 kr

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 400 000	4 600 000
	<b>4 400 000</b>	<b>4 600 000</b>

Om fem år beräknas skulden vara 3 400 000 kr.

HSB Brf Manligheten i Malmö  
Org.nr 746000-6153

### Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	2 240	3 733
Medlemmarnas reparationsfond (inre fond)	4 108	4 108
Övriga skulder	6 576	1 559
	<b>12 924</b>	<b>9 400</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 041	1 270
Upplupna kostnader el, värme, sophämtning	282 849	454 807
Övriga uppl kostnader, garageprojekt	304 966	0
Förutbetalda hyror och avgifter	595 875	594 697
	<b>879 765</b>	<b>1 050 774</b>

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

Malmö

Franz Pedersen Dambo  
Ordförande

Anna Milutinovic

Mats Walinder

Börje Mile

Anna Visser

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dusica Novakov  
Av föreningen vald revisor

Elizabete Rodrigues  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manligheten i Malmö, org.nr. 746000-6153

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manligheten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Manligheten 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 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dusica Novakov  
Av föreningen vald revisor

Elizabete Rodrigues  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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



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.