



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## HSB Bostadsrättsförening Midgård i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Kristin Malvelius	Ordförande
Kenan Vidjen	Vice ordförande
Sandra Öberg	Sekreterare
Ewa Ahlgren	Ledamot
Matilda Granelli Stackbom	Ledamot
Barbara Nord	Ledamot

Linnea Råbratt	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

BoRevision i Sverige AB	Ordinarie Extern	av HSB Riksförbund utsedd revisor
Conny Santana Dahlqvist	Ordinarie Intern	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Midgård 9	1939	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1393 och består av 1 flerbostadshus.

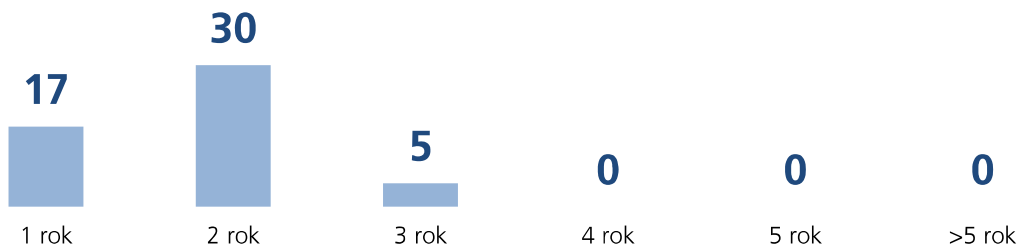
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 802 m<sup>2</sup>, varav 2 591 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 211 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Hobbyrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering del av källare	2020	
Staket runt innergården	2020	
Renovering fasad	2020	Kortsida mot Sallerupsvägen
Målning miljöhus	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fasad	2021	Långsida mot Sallerupsvägen
Underhåll dörrar till miljöhus	2021	Slipning samt inoljning
Underhåll pergola och cykelförråd	2021	Inoljning av trä
Nya entrédörrar	2021	
Renovering trapphus	2021	
Installation av porttelefoni	2021	
Underhåll pergola och cykelförråd	2023	Inoljning av trä
Byte av tappvattenventiler	2024	
Byte termostater och ventiler radiatorer	2024	
Underhåll pergola och cykelförråd	2025	Inoljning av trä
Byte av fönster	2026	
OVK	2026	
Målning fasad	2026	
Byte av stuprör	2026	

### Förvaltning

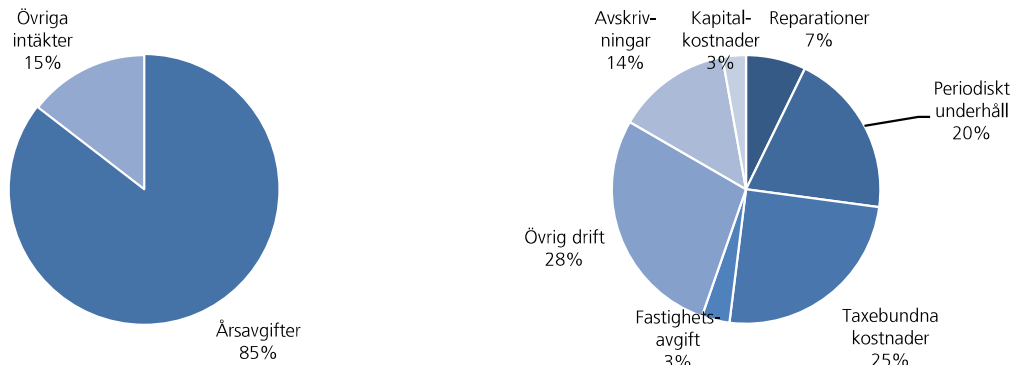
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB Malmö
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal hissar	Hiss i Skåne
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Bahnhof

### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för 2020 innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms.

- Staket har uppförts runt innergården vilket har minskat cykelstölder och att obehöriga uppehåller sig på gården.
- Den vattenskadade delen av källaren har renoverats och nya förråd har uppförts.
- Fasaden på kortsidan längs Sallerupsvägen 24 har renoverats.
- Miljöhuset har målats om.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st  
Medlemslokaler: 4 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	31	30	25
Soliditet (%)	30	27	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-242	293	-128	-153
Nettoomsättning (tkr)	2 245	2 317	2 317	2 159

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 591 m<sup>2</sup> bostäder och 211 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	54 400	0	0	54 400
Fond för yttre underhåll	2 191 517	237 000	0	1 954 517
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 245 917</b>	<b>237 000</b>	<b>0</b>	<b>2 008 917</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	478 602	-237 000	293 234	422 368
Årets resultat	-241 860	-241 860	-293 234	293 234
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>236 742</b>	<b>-478 860</b>	<b>0</b>	<b>715 602</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 482 659</b>	<b>-241 860</b>	<b>0</b>	<b>2 724 519</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-241 860
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	715 602
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-237 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>236 742</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>496 642</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>733 384</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 245 018	2 317 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 966	67 233
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 249 984</b>	<b>2 384 715</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 794 192	-1 384 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 390	-151 838
Personalkostnader	Not 6	-134 833	-126 844
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 427	-343 055
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 420 841</b>	<b>-2 006 253</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-170 857</b>	<b>378 462</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 114	-86 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 003</b>	<b>-85 228</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-241 860</b>	<b>293 234</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-241 860</b>	<b>293 234</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,17	8 190 856	8 534 283
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 190 856</b>	<b>8 534 283</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 191 556</b>	<b>8 534 983</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		40 917	35 449
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	881 782	10 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	87 529	125 773
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 010 228</b>	<b>171 403</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 14		
Kortfristiga placeringar		0	312 258
		<b>0</b>	<b>312 258</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	735 200
SBC klientmedel i SHB		0	163 302
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>898 502</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 010 228</b>	<b>1 382 163</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 201 784</b>	<b>9 917 146</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 400	54 400
Fond för yttre underhåll	Not 15	2 191 517	1 954 517
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 245 917</b>	<b>2 008 917</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		478 602	422 368
Årets resultat		-241 860	293 234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>236 742</b>	<b>715 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 482 659</b>	<b>2 724 519</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	4 070 311	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 070 311</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	2 220 664	6 706 220
Leverantörsskulder		102 719	86 190
Skatteskulder		6 670	6 956
Övriga skulder		26 358	33 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	292 403	359 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 648 814</b>	<b>7 192 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 201 784</b>	<b>9 917 146</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme och grund	58	58
Styr och övervakning	13	13
Inre UH	58	58
Fastighetsel	40	40
Hissar	13	13
Luftbehandlingssystem.	13	13
Stamledningar VA	25	25
Fasader/balkonger	5	5
Fönster/dörrar, port	38	38
Yttertak	18	18
Miljöhus	40	40
Utemiljö allmänt	20	20
Rest	38	38

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	1 720 170	1 934 976
	Årsavgifter - bortfall	0	-6 432
	Årsavgifter - lokaler	192 956	176 472
	Hyror parkering	11 973	15 300
	Bredbandsintäkter	95 760	97 440
	Vatten-/el-/värmeintäkter	201 896	87 899
	Serviceavgifter	0	700
	Överlåtelse	0	3 489
	Pantsättning	0	2 750
	Avgift andrahandsuthyrning	22 271	4 888
	Öresutjämnning	-7	0
		<b>2 245 018</b>	<b>2 317 482</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkringsersättning	0	63 933
	Återbäring försäkringsbolag	2 523	0
	Övriga intäkter	2 443	3 300
		<b>4 966</b>	<b>67 233</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	159 881	177 756
	Fastighetsskötsel beställning	22 437	17 427
	Snöröjning/sandning	0	906
	Hissbesiktning	2 426	2 366
	Myndighetstillsyn	18 520	0
	Bevakning	0	1 313
	Gemensamma utrymmen	922	0
	Sophantering	3 780	2 950
	Serviceavtal	30 316	25 415
	Förbrukningsmateriel	0	2 213
	Störningsjour och larm	5 239	0
	Brandskydd	0	17 052
		<b>243 521</b>	<b>247 398</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 102
	Brf Lägenheter	20 716	0
	Tvättstuga	24 406	10 312
	Installationer	0	1 675
	VVS	0	7 329
	Elinstallationer	2 419	4 113
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 983	0
	Hiss	15 073	35 215
	Mark/gård/utemiljö	16 105	4 750
	Skador/klotter/skadegörelse	4 162	108 708
	Vattenskada	90 831	0
		<b>178 695</b>	<b>183 204</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	96 356	0
	Sophantering/återvinning	38 500	0
	Källare	148 750	0
	Balkonger/altaner	74 326	0
	Mark/gård/utemiljö	138 710	0
		<b>496 642</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	139 679	189 719
	Värme	312 271	352 599
	Vatten	120 897	116 408
	Sophämtning/renhållning	43 901	56 763
	Grovsopor	2 895	0
		<b>619 643</b>	<b>715 489</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 590	43 139
	Kabel-TV	30 838	31 977
	Bredband	93 800	81 435
		<b>171 228</b>	<b>156 551</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 462</b>	<b>81 874</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 794 192</b>	<b>1 384 516</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 225	0
	Tele- och datakommunikation	0	-771
	Juridiska åtgärder	6 556	12 375
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 309
	Revisionsarvode extern revisor	10 088	9 412
	Föreningskostnader	3 447	4 204
	Fritids- och trivselkostnader	57	0
	Förvaltningsarvode	31 250	84 924
	Förvaltningsarvodena övriga	9 188	0
	Administration	9 207	7 901
	Korttidsinventarier	7 429	0
	Konsultarvode	43 244	7 584
	Föreningsavgifter	24 900	24 900
		<b>148 390</b>	<b>151 838</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	102 598	96 499
	Sociala kostnader	32 235	30 345
		<b>134 833</b>	<b>126 844</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	34 573	33 989
	Yttertak K3	3 295	3 217
	Fönster/dörrar och portar K3	3 712	3 860
	Stomkomplettering förening K3	4 294	9 650
	Stomkomplettering medlem K3	5 171	0
	Stamledningar VA K3	159 720	159 720
	Luftbehandlingssystem K3	5 168	5 147
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	25 325	25 325
	Hissar K3	5 168	5 147
	Markanläggning	17 000	17 000
	Utemiljö allmänt K3	80 000	80 000
		<b>343 427</b>	<b>343 055</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 662 059	14 662 059
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 662 059</b>	<b>14 662 059</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 127 776	-5 784 721
	Årets avskrivningar enligt plan	-343 427	-343 055
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 471 203</b>	<b>-6 127 776</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 190 856</b>	<b>8 534 283</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000	45 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 525 000	19 525 000
	Taxeringsvärde mark	13 102 000	13 102 000
		<b>32 627 000</b>	<b>32 627 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	31 600 000	31 600 000
	Lokaler	1 027 000	1 027 000
		<b>32 627 000</b>	<b>32 627 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 900	10 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 900</b>	<b>10 900</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 900	-10 900
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 900</b>	<b>-10 900</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats HSB	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>
	Andel Fonus	200	200	200
			<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto		10 295	7 307
	Skattefordran		0	2 874
	Klientmedel hos SBC		856 610	0
	Fordringar		14 877	0
			<b>881 782</b>	<b>10 181</b>
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Kabel-TV		7 817	7 694
	Serviceavtal		3 188	0
	Bredband		11 750	23 450
	Upplupna intäkter, el, värme, vatten		64 774	48 039
	Försäkring		0	46 590
			<b>87 529</b>	<b>125 773</b>
<b>Not 14</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Fasträntepacering		0	312 258
			<b>0</b>	<b>312 258</b>
<b>Not 15</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början		1 954 517	1 717 517
	Reservering enligt stadgar		237 000	237 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 191 517</b>	<b>1 954 517</b>



<b>Not 16</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,150 %	4 156 975	0	2025-04-28
	SEB	0,830 %	2 134 000	0	2021-05-28
	Swedbank		0	2 616 720	Löst lån
	Swedbank		0	2 139 500	Löst lån
	Swedbank		0	1 950 000	Löst lån
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 290 975</b>	<b>6 706 220</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 220 664	-6 706 220	
			<b>4 070 311</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 857 655 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 17</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 291 985	8 291 985

<b>Not 18</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	15 189	15 979
	Värme	55 557	54 358
	Vatten	33 088	30 868
	Sophämtning	7 723	4 250
	Extern revisor	10 000	9 412
	Arvoden	5 500	5 500
	Sociala avgifter	1 728	1 728
	Ränta	392	8 656
	Avgifter och hyror	163 226	185 972
	Övriga upplupna kostnader	0	42 888
		<b>292 403</b>	<b>359 611</b>

#### **Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- I januari 2021 utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Trapphusen kommer att renoveras och nya entrédörrar kommer att installeras.
- Porttelefoni samt taggsystem till grindarna kommer att installeras.
- Fasaden på långsidan mot Sallerupsvägen kommer att renoveras.

---

## Styrelsens underskrifter

---


MALMÖ den 24 / 5 2021



Kristin Malvelius  
Ordförande



Kenan Vidjen  
Vice ordförande



Sandra Oberg  
Sekreterare



Ewa Ahlgren  
Ledamot *utesedd av HSB*



Matilda Granelli Stackbom  
Ledamot

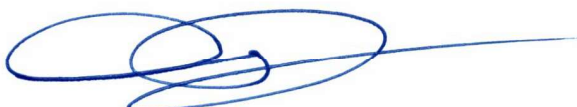


Barbara Nord  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 05 2021



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbundet utsedd revisor



Conny Santana Dahlqvist  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Midgård i Malmö, org.nr. 746000-5726

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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. 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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, 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 28/05 2021

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Conny Santana Dahlqvist  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)