



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
PRIORN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Priorn  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 23 november klockan 19.00**

**Lokal:** MFC, Lilla Aulan, Carl Gustafs väg ingång JUBILEUMSAULAN (på sjukhusområdet)

---

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd, förteckning på närvarande medlemmar
5. Närvarorätt vid stämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i enlighet med stadgarna
10. Styrelsens årsredovisning
11. 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 styrelsen
15. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Val av styrelse
  - a. Beslut om antal ledamöter och ersättare i styrelsen
  - b. Val av styrelseledamöter på 2 år
  - c. Val av ordförande på 1 år
  - d. Val av styrelsesuppleanter på 2 år
  - e. Rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av 2 revisorer och 1 suppleant
18. Val av valberedning
  - a. Beslut om valberedningens storlek
  - b. Val av valberedning och dess ordförande
19. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
20. Eventuella frågor från medlemmar som anmälts
21. Avslutning
22. Informationspunkt



# **Årsredovisning**

för

## **HSB Brf Priorn i Malmö**

746000-6120

Räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

Styrelsen för HSB Brf Priorn 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 1945 på fastigheten Priorn 3 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Rådmansgatan 15 i Malmö.

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

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

Föreningens 115 lägenheter, varav 6 är sammanslagna två och två men är juridisk enskilda lägenheter, fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|-------|--------------------|
| 1     | 11    | 18 - 53            |
| 2     | 83    | 49 - 59            |
| 3     | 20    | 74 - 80            |
| 5     | 1     | 117                |

Total lägenhetsyta 6 433 kvm

De senaste åren har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten. Det senaste större arbetet är gjort 2017 då avloppsstammarna i badrummen relinades.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2019 i föreningens samlingslokal. Närvarande var 23 medlemmar närvarande varav 19 röstberättigade. Styrelsen under verksamhetsåret.

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Ordförande    | Anders Skans                      |
| Sekreterare   | Bibi Eriksson                     |
| Ledamot       | Åke Ljunggren                     |
| Ledamot       | Olle Sandram (avgick i mars 2020) |
| Ledamot       | Soossan Zarghamian                |
| Utsedd av HSB | Dorothea Lai                      |
| Suppleant     | Camilla Rosengren                 |
| Suppleant     | Gunilla Eriksson <i>KL</i>        |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Skans och Olle Sandram vars plats är vakant sedan i mars, samt suppleanten Camilla Rosengren. Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Två i förening.  
Anders Skans, Bibi Eriksson och Åke Ljunggren.

#### **Revisorer**

Ordinarie revisorer har varit Barbro Hultgren och Roland Andersson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant har Sven Nerius varit. Roland Andersson avled under sommaren och då inträdde Sven Nerius som ordinarie revisor.

#### **Valberedning**

Gert-Olle Göransson (ordförande) och Jeanette Nilsson har utgjort valberedningen.

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

Bibi Eriksson var ordinarie representant med Olle Sandram som ersättare.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder:

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-06-01. Vid besiktningen framkom inga stora anmärkningar, endast småfel som därefter åtgärdats av vaktmästaren.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större åtgärder.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 813 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 057 700 kr. Under året har föreningen amorterat 160 108 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 113 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Vi har två lån med relativ hög ränta som förfaller 2021 och strävar efter då att betala av en stor del av dessa. *ll*

**Kommentarer till Årets resultat**

Årets resultat uppgår i 259 823 kr.

**Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Olle Sandram avgick ur styrelsen i mars på grund av avflyttning. Vår ordinarie revisor Roland Andersson avled under sommaren.

**Väsentliga avtal**

Det nya tomträttsavtalet har nu trätt i kraft och gäller till och med 2028. Gällande tomträttsavgäld är 964 950 kr. En upphandling av gemensam el har gjorts och infördes under hösten 2018. Det innebär att vi tecknat HSB:s elavtal för leverans av el, med individuell mätning.

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

De större underhållsposter som enligt underhållsplanen ligger i andra halvan av 2020-talet är värmesystemet och hissarna. Vi vet inte hur snart dessa behöver göras.

**Medlemsinformation**

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett, varav två var interna via gåva. Vid årets utgång hade föreningen 140 medlemmar (145 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. *fl*



| <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                 | 5 509          | 5 281          | 4 945          | 4 891          | 1 626          |
| Rörelsens kostnader             | -4 986         | -4 859         | -4 048         | -3 667         | -633           |
| Finansiella poster, netto       | -263           | -264           | -216           | -151           | -167           |
| Årets resultat                  | 260            | 158            | 681            | 1 073          | 826            |
| Likvida medel & fin placeringar | 2 451          | 1 498          | 957            | 1 809          | 1 418          |
| Skulder till kreditinstitut     | 18 058         | 18 218         | 18 378         | 14 038         | 14 198         |
| Fond för yttre underhåll        | 5 204          | 5 013          | 5 127          | 5 080          | 5 020          |
| Balansomslutning                | 32 351         | 32 098         | 32 003         | 28 353         | 26 095         |
| Fastigheters taxeringsvärde     | 117 000        | 117 000        | 86 000         | 86 000         | 86 000         |
| Soliditet (%)                   | 40             | 41             | 40             | 43             | 43             |
| Räntekostnad kr/kvm             | 41             | 41             | 34             | 24             | 26             |
| Låneskuld kr/kvm                | 2 807          | 2 832          | 2 857          | 2 182          | 2 207          |
| Avgift kr/kvm                   | 813            | 795            | 758            | 725            | 706            |

### Förändring av eget kapital

|  | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                  | 127 702                      | 5 013 401                           | 7 795 982                      | 157 552                   | 13 094 637        |
| Ianspråktagande 2019/20<br>av yttre fond |                              | -101 577                            | 101 577                        |                           | 0                 |
| Avsättning år 2019/20<br>yttre fond      |                              | 292 000                             | -292 000                       |                           | 0                 |
| Resultatdisp. under året                 |                              |                                     | 157 552                        | -157 552                  | 0                 |
| Årets resultat                           |                              |                                     |                                | 259 823                   | 259 823           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>           | <b>127 702</b>               | <b>5 203 824</b>                    | <b>7 763 111</b>               | <b>259 823</b>            | <b>13 354 460</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 7 763 111        |
| årets vinst      | 259 823          |
|                  | <b>8 022 934</b> |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 8 022 934        |
|                        | <b>8 022 934</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<br/>-2020-08-31</b> | <b>2018-09-01<br/>-2019-08-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 231 664                         | 5 112 728                         |
| Övriga intäkter                                   | 3          | 276 890                           | 167 979                           |
|   |            | <b>5 508 554</b>                  | <b>5 280 707</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                      | 4          | -311 389                          | -191 923                          |
| Planerat underhåll                                | 5          | -101 577                          | -342 421                          |
| Fastighetsavgift/skatt                            |            | -164 179                          | -154 224                          |
| Driftskostnader                                   | 6          | -3 127 791                        | -2 905 554                        |
| Övriga kostnader                                  | 7          | -266 295                          | -287 385                          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -242 937                          | -206 022                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -771 416                          | -771 416                          |
|   |            | <b>-4 985 584</b>                 | <b>-4 858 945</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>522 970</b>                    | <b>421 762</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 2 810                             | 1 509                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -265 957                          | -265 719                          |
|   |            | <b>-263 147</b>                   | <b>-264 210</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>259 823</b>                    | <b>157 552</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          | 29 420 590        | 30 192 006                  |
|  |            | <b>29 420 590</b> | <b>30 192 006</b>           |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 10         | 1 500             | 700                         |
|  |            | <b>1 500</b>      | <b>700</b>                  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>29 422 090</b> | <b>30 192 706</b>           |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                             |
| Kundfordringar                               |            | 531               | 0                           |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |            | 5 434             | 0                           |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |            | 2 451 042         | 1 498 299                   |
| Övriga fordringar                            | 11         | 21 541            | 20 999                      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12         | 450 448           | 386 239                     |
|  |            | <b>2 928 996</b>  | <b>1 905 537</b>            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 928 996</b>  | <b>1 905 537</b>            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>32 351 086</b> | <b>32 098 243</b> <i>JK</i> |

| <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                              |            | 127 702           | 127 702              |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 203 824         | 5 013 401            |
|  |            | <b>5 331 526</b>  | <b>5 141 103</b>     |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                      |
| Balanserad vinst                             |            | 7 763 111         | 7 795 982            |
| Årets resultat                               |            | 259 823           | 157 552              |
|  |            | <b>8 022 934</b>  | <b>7 953 534</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 354 460</b> | <b>13 094 637</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 14, 15 | 9 797 592         | 18 057 700           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>9 797 592</b>  | <b>18 057 700</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 14, 15 | 8 260 108         | 160 108              |
| Leverantörsskulder                           |            | 122 525           | 93 720               |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 14 397            | 8 573                |
| Övriga skulder                               | 16         | 18 348            | 20 517               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 783 656           | 662 988              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>9 199 034</b>  | <b>945 906</b>       |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>32 351 086</b> | <b>32 098 243 //</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                     |     | 259 823                   | 157 552                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |     | 771 416                   | 771 416                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |     | <b>1 031 239</b>          | <b>928 968</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |     |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |     | -70 716                   | -324 700                  |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |     | 153 128                   | 97 480                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>1 113 651</b>          | <b>701 748</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar     |     | -800                      | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |     | <b>-800</b>               | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |     |                           |                           |
| Upptagna lån  |     | -160 108                  | -160 108                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |     | <b>-160 108</b>           | <b>-160 108</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |     | <b>952 743</b>            | <b>541 640</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                        |     | 1 498 298                 | 956 658                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |     | <b>2 451 041</b>          | <b>1 498 298</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 2020/2021.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 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 1,7 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Lånfristiga skulder

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

**Not 2 Nettoomsättning**

2019-09-01  
-2020-08-31

2018-09-01  
-2019-08-31

|                      |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 231 664        | 5 112 728        |
|                      | <b>5 231 664</b> | <b>5 112 728</b> |

**Not 3 Övriga intäkter**

2019-09-01  
-2020-08-31

2018-09-01  
-2019-08-31

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Årsavgift el    | 179 600        | 94 418         |
| Övriga intäkter | 97 290         | 73 561         |
|                 | <b>276 890</b> | <b>167 979</b> |

**Not 4 Reparationer**

2019-09-01  
-2020-08-31

2018-09-01  
-2019-08-31

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Material i löpande underhåll             | 20 717         | 19 522         |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 13 833         | 0              |
| Löpande underhåll tvättutrustning        | 16 073         | 18 182         |
| Löpande underhåll av installationer      | 41 253         | 30 841         |
| Löpande underhåll Va/sanitet             | 4 031          | 15 908         |
| Löpande underhåll värme                  | 4 369          | 0              |
| Löpande underhåll el                     | 21 361         | 11 584         |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt  | 0              | 4 538          |
| Löpande underhåll av markytor            | 78 887         | 13 575         |
| Löpande underhåll hissar                 | 29 334         | 14 624         |
| Försäkringsskador                        | 81 531         | 54 833         |
| Skadegörelse                             | 0              | 8 316          |
|  | <b>311 389</b> | <b>191 923</b> |

**Not 5 Planerat underhåll**

2019-09-01  
-2020-08-31

2018-09-01  
-2019-08-31

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll tvättstugeutrustning | 47 114         | 0              |
| Periodiskt underhåll Va/Sanitet           | 54 463         | 0              |
| Periodiskt underhåll el                   | 0              | 342 421        |
|   | <b>101 577</b> | <b>342 421</b> |



### Not 6 Driftskostnader

|                                 | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 468 657                   | 491 506                   |
| El                              | 305 070                   | 325 487                   |
| Uppvärmning                     | 814 215                   | 876 025                   |
| Vatten                          | 241 740                   | 227 226                   |
| Sophämtning                     | 106 008                   | 112 452                   |
| Tomträttsavgälder               | 964 950                   | 645 271                   |
| Övrigt                          | 227 152                   | 227 588                   |
|                                 | <b>3 127 792</b>          | <b>2 905 555</b>          |

Gällande tomträttsavgäld gäller from. 2019-01-01. Nästa reglering kommer ske 2029-01-01.

### Not 7 Övriga kostnader

|                          | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden      | 143 540                   | 129 868                   |
| Revisionsarvoden         | 10 212                    | 10 038                    |
| Övriga externa kostnader | 112 543                   | 147 479                   |
|                          | <b>266 295</b>            | <b>287 385</b>            |

### Not 8 Personalkostnader och arvoden

|  | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                           |                           |
| Styrelsearvode   | 175 425                   | 132 492                   |
| Revisionsarvode  | 14 582                    | 14 352                    |
| Löner och andra ersättningar   | 7 494                     | 19 872                    |
|  | <b>197 501</b>            | <b>166 716</b>            |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                           |                           |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 45 435                    | 39 306                    |
|  | <b>45 435</b>             | <b>39 306</b>             |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>242 936</b>            | <b>206 022</b>            |

Redovisningen av styrelsens arvoden har under året förändras så att de upplupna arvodena tagits upp till vad som kommer betalas ut under kommande räkenskapsår. Arvoden enligt tidigare stämmobeslut har betalats ut under året. *H*

**Not 9 Byggnader**

|   | 2020-08-31         | 2019-08-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 43 383 156         | 43 383 156         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>43 383 156</b>  | <b>43 383 156</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -13 191 150        | -12 419 734        |
| Årets avskrivningar                             | -771 416           | -771 416           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 962 566</b> | <b>-13 191 150</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>29 420 590</b>  | <b>30 192 006</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 60 000 000         | 60 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 57 000 000         | 57 000 000         |
|   | <b>117 000 000</b> | <b>117 000 000</b> |

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | 2020-08-31   | 2019-08-31 |
|---|--------------|------------|
| Andel HSB Malmö                                 | 500          | 500        |
| Andel Fonus                                     | 1 000        | 200        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 500</b> | <b>700</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 500</b> | <b>700</b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|             | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 21 541        | 20 999        |
|             | <b>21 541</b> | <b>20 999</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|  | 2020-08-31     | 2019-08-31       |
|--|----------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter                     | 1 892          | 935              |
| Uppl. intäkter förbrukningskostnader (IMD) | 47 759         | 0                |
| Förutbetalad kostnad tomträttsavgäld       | 321 714        | 321 714          |
| Förutbetalad kostnad fastighetsförsäkring  | 32 292         | 29 900           |
| Förutbetalad kostnad Anticimex             | 17 533         | 16 891           |
| Övriga förutbetalda kostnader              | 29 258         | 16 799           |
|  | <b>450 448</b> | <b>386 239</b> / |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|   | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 20 343 000        | 20 343 000        |
|   | <b>20 343 000</b> | <b>20 343 000</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| <b>Långivare</b> | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2020-08-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2019-08-31</b> |
|------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| SEB Bolån        | 4,11                   | 2021-11-28                        | 122 877                          | 221 181                          |
| SEB Bolån        | 4,11                   | 2021-11-28                        | 1 534 823                        | 1 596 627                        |
| Stadshypotek     | 0,95                   | 2020-09-30                        | 4 500 000                        | 4 500 000                        |
| Stadshypotek     | 1,33                   | 2022-12-01                        | 3 300 000                        | 3 300 000                        |
| Stadshypotek     | 0,95                   | 2021-03-30                        | 3 600 000                        | 3 600 000                        |
| Stadshypotek     | 1,49                   | 2023-10-30                        | 5 000 000                        | 5 000 000                        |
|                  |                        |                                   | <b>18 057 700</b>                | <b>18 217 808</b>                |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

8 100 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 160 108 kr

Beräknad skuld om 5 år 17 257 160 kr.

|   | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 8 260 108         | 160 108           |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 9 797 592         | 18 057 700        |
|   | <b>18 057 700</b> | <b>18 217 808</b> |

**Not 16 Övriga skulder**

|                     | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b>       |
|---------------------|-------------------|-------------------------|
| Källskatt           | 0                 | -1 059                  |
| Arbetsgivaravgifter | 0                 | -1 110                  |
| Depositioner        | -18 348           | -18 348                 |
|                     | <b>-18 348</b>    | <b>-20 517</b> <i>K</i> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader-lån     | 29 574         | 31 396         |
| Övriga upplupna kostnader       | 288 687        | 181 431        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 465 393        | 450 160        |
|                                 | <b>783 654</b> | <b>662 987</b> |

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

Malmö 2020-10-19

  
Bibi Eriksson

  
Soossan Zarghamian

  
Anders Skans


  
Dorothea Lai

  
Åke Ljunggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/10-2020

  
**Afrodita Cristea**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Barbro Hultgren  
Av föreningen utsedd revisor

  
Sven Nerius  
Av föreningen utsedd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Priorn i Malmö, org.nr. 746000-6120

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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. *A*

## 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 Priorn 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 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 26/10-2020

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Hultgren  
Av föreningen vald revisor

Sven Nerius  
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 tjuogoårsperiod. 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.