



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
TRUMMAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Trumman i Malmö

Org nr 746000-5643

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 1952 på fastigheten Trumman 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är 41, 43, 45, 47, 49.

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 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	
1	19	
1,5	1	
2	193	
3	148	
4	25	
<u>5</u>	<u>12</u>	
Totalt:	398	
Lokaler, bostadsrätt	7	762 kvm
Lokaler (förråd) , hyresrätt	67	1 212 kvm
Garage, bil	86	
Garage, MC	5	
Parkeringsplatser	0	
Total lägenhetsyta		26 592 kvm
Lägenheternas medelyta		67 kvm

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Iordningställande av källarlokalerna till två lägenheter, 2017
- Relining i avloppsstammar under åren 2018 till 2020 i hus 49,47,45,43,41
- Målning av fönster, i hus 49 och 47 under 2019 och 2020. Arbetet kommer att pågå i övriga hus de närmsta åren.
- Byte av fönsterkupor 2019

Föreningsstämma

Förenklad föreningsstämma hölls den 29 juni och 24 augusti 2020.

Vid stämman den 24 augusti närvarade 19 röstberättigade. 6 närvarade via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per Olov Larsson	Ekonomi, uppföljning
Vice ordförande	Lennart Serder	Projekt,
Sekreterare	Jens Hansen	Underhållsplan
Ledamot	Karin Lundgren	Medlemsfrågor, nyhetsbrev,
Ledamot	Nilofar Rashidi	Kommunikation, nyhetsbrev, hemsida
Ledamot	Anna Josefsson	Ekonomi, underhållsplan
HSB-ledamot	Rikard Andersson	Formalia, teknik, bollplank

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Olov Larsson, Nilofar Rashidi och Lennart Serder. Styrelsen har under året haft 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Per Olov Larsson, Jens Hansen, Anna Josefsson och Lennart Serder

Revisorer

Robert Hellberg och Jan Bellvi samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Louise Svensson och Helena Persson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Karin Lundgren och Jens Hansen

Vicevärd

Christian Gräntz

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Avslutat det fleråriga arbetet med relining i avloppstammar
- Målning av fönster i hus 47

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-09-17. Vid besiktningen framkom att:

- det saknas brunn i 49:ans nedre källargång för att avleda vatten vid översvämningar.
- våra tvättstugors torkrums golv är i dåligt skick och bör renoveras.
- toaletten i källaren hus 41 är fortfarande avstängd på grund av dålig ventilation
- det är för få cykelställ utanför hus 41.
- det är för mycket buskage intill våra hus som medför råttproblem.
- växtligheten på garagetaket hus 41:ans gård är undermålig och måste ses över.
- pergolan hus 41 är i dåligt skick och måste ses över.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Bygga ut taggssystem
- Fönstermålning
- Entrémålning
- Cykelställ
- Fräscha upp bastu och dusch
- Växter på garagetaket
- Fräscha upp tork och mangelrum samt effektivisera tvätt-avdelning
- Bygga ett till övernattningsrum

Planerade åtgärder ska finansieras från befintlig budget.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 854 kr/m².

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 2021-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna kommer att höjas mellan 1-3% de kommande åren beroende på beslut om tomträttsavgäld och ränteläge.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 105 711 200 kr. Under året har föreningen amorterat 750 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 141 år.

Styrelsen avser 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.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen bedömer årets resultat som gott.

Extrastämma

Ingen extrastämma har hållits under 2020.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga större förändringar

Väsentliga avtal

Nuvarande belopp är 30.000 kr per år för tomträten. Avtalet med Malmö Kommun löper ut 2024-12-31, och beloppet väntas då höjas i väsentlig grad. Det råder för närvarande en stor osäkerhet på hur stor höjningen kommer att bli, samt huruvida föreningen kan erbjudas att friköpa marken, och i så fall till vilken kostnad.

Under året har styrelsen beslutat att säga upp avtalet med Sydsverige Entreprenad AB där fastighetsförvaltare Christian Grantz har varit anställd och han har arbetat för Trumman under 27 år. Styrelsen har istället anställt en vicevärd i egen regi som heter Rikard Andersson. Anledningen till beslutet om att anställa en vicevärd i egen regi är av ekonomiska skäl samt att den service vi förväntade oss inte upplevdes som tillfredställande.

Medlemsinformation

Under året har 52 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 487 medlemmar (483 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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	25 811	25 237	25 227	24 312	25 920
Rörelsens kostnader	-21 564	-21 330	-18 111	-22 569	-21 475
Finansiella poster, netto	-1 817	-1 820	-1 828	-2 278	-2 597
Skatter	0	0	-49	0	-21
Årets resultat	2 430	2 087	5 239	-535	1 827
Likvida medel & fin placeringar	4 314	7 550	10 321	6 776	6 096
Skulder till kreditinstitut	105 711	106 461	107 536	108 736	109 836
Fond för yttre underhåll	3 006	1 974	3 193	0	988
Balansomslutning	134 684	131 868	130 637	124 210	127 182
Fastigheternas taxeringsvärde	536 892	536 892	444 080	444 080	444 080
Soliditet %	17	16	13	9	9
Räntekostnad kr/kvm	67	67	67	84	95
Låneskuld kr/kvm	3 865	3 892	3 931	3 975	4 015
Avgift kr/kvm	854	845	823	787	780

Nyckeltalen räntekostnad kr/kvm, låneskuld kr/kvm och avgift kr/kvm är ett genomsnitt för bostadsrättslokaler och bostadsrättslägenheter.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	717 046	2 547 521	1 974 042	13 932 719	2 086 887	21 258 215
Avsättning år 2020 yttre fond			3 747 000	-3 747 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-2 714 472	2 714 472		0
Disposition av föregående års resultat:				2 086 887	-2 086 887	0
Årets resultat					2 430 828	2 430 828
Belopp vid årets utgång	717 046	2 547 521	3 006 570	14 987 078	2 430 828	23 689 043

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 987 077
årets vinst	2 430 828
	17 417 905
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 417 905
	17 417 905

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	24 867 567	24 724 099
Övriga intäkter	3	943 917	512 927
		25 811 484	25 237 026
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 435 726	-1 748 774
Planerat underhåll	5	-2 714 472	-3 476 238
Fastighetsavgift/skatt		-679 797	-655 581
Driftskostnader	6	-9 616 776	-9 597 741
Övriga kostnader	7	-812 805	-1 077 606
Personalkostnader	8	-535 744	-485 329
Tomträttsavgäld	9	-30 016	-30 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 738 408	-4 258 408
		-21 563 743	-21 329 693
Rörelseresultat		4 247 741	3 907 333
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 482	14 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 825 396	-1 835 147
		-1 816 914	-1 820 446
Årets resultat		2 430 828	2 086 887

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	127 974 423	123 112 831
Pågående nyanläggningar och förskott	11	1 058 250	0
		129 032 673	123 112 831
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		129 033 373	123 113 531
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		95 545	51 160
Avräkningskonto HSB Malmö		4 311 745	7 547 534
Aktuella skattefordran		10 682	31 735
Skattekonto		208 844	118 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 021 484	1 003 091
		5 648 300	8 751 709
<i>Kassa och bank</i>		2 484	2 477
Summa omsättningstillgångar		5 650 784	8 754 186
SUMMA TILLGÅNGAR		134 684 157	131 867 717

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		717 046	717 046
Upplåtelseavgifter		2 547 521	2 547 521
Fond för yttre underhåll		3 006 570	1 974 042
		6 271 137	5 238 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 987 077	13 932 719
Årets resultat		2 430 828	2 086 887
		17 417 905	16 019 605
Summa eget kapital		23 689 042	21 258 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	86 711 200	75 675 000
Summa långfristiga skulder		86 711 200	75 675 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	19 000 000	30 786 200
Leverantörsskulder		1 908 486	1 078 611
Övriga skulder	17	34 028	47 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 341 400	3 022 159
Summa kortfristiga skulder		24 283 915	34 934 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 684 157	131 867 717

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 430 828	2 086 887
Avskrivningar	4 738 408	4 258 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 169 236	6 345 295
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-44 385	43 337
Förändring av kortfristiga fordringar	-87 995	-165 268
Förändring av kortfristiga skulder	1 135 612	-1 074 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 172 468	5 149 229
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-10 658 250	-8 094 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 658 250	-8 094 785
Finansieringsverksamheten		
Ökning av insatser och upplåtelser	0	1 250 000
Amortering av lån	-750 000	-1 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	175 000
Årets kassaflöde	-3 235 782	-2 770 556
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 550 011	10 320 566
Likvida medel vid årets slut	4 314 229	7 550 010

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

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.

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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 51 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 2,55 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	22 464 048	22 229 252
Årsavgifter lokaler	792 588	784 668
Hysesintäkter	897 342	832 474
El (IMD)	687 213	851 329
Vatten	3 672	3 672
Årsavgift värme	22 704	22 704
	24 867 567	24 724 099

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Bredband	283 908	283 703
Ersättning försäkringsskador	109 496	0
Övriga intäkter	550 513	229 224
	943 917	512 927

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	7 423	0
Material i löpande underhåll	170 368	97 517
Kostnadsförd del byggprojekt	513	62 277
Löpande underhåll av bostäder	38 705	155 063
Löpande underhåll av lokaler	0	1 875
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 957	76 479
Löpande underhåll av tvättutrustning	183 245	68 869
Löpande underhåll installationer	112 216	0
Löpande underhåll va/sanitet	94 318	24 968
Löpande underhåll värme	19 124	15 832
Löpande underhåll ventilation	26 781	18 750
Löpande underhåll el	67 854	206 368
Löpande underhåll av hissar	72 676	95 854
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	341 943	152 220
Löpande underhåll av markytor	59 167	337 264
Löpande underhåll garage och p-platser	43 202	12 514
Skadegörelse	14 017	38 359
Försäkringsskador	1 174 217	384 565
	2 435 726	1 748 774

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tvättutrustning	108 190	162 686
Periodiskt underhåll el	0	330 783
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	2 338 929	2 719 740
Periodiskt underhåll markytor	70 380	263 029
Periodiskt underhåll värme	9 583	0
Periodiskt underhåll ventilation	66 640	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	120 750	0
	2 714 472	3 476 238

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 400 990	2 329 012
El	1 375 413	1 685 562
Uppvärmning	3 177 869	2 983 207
Vatten	922 157	853 451
Sophämtning	356 496	357 855
Övriga avgifter	1 383 851	1 388 654
	9 616 776	9 597 741

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	303 954	315 641
Revisionsarvoden	24 072	23 553
Juridiska avgifter	45 000	12 375
Konsultarvoden	0	90 063
Medlemsavgift HSB Malmö	168 490	168 490
Övriga försäljningskostnader	0	59 000
Fastighetsjour	40 869	62 335
Korttidsinventarier	0	95 659
Övriga kostnader	198 545	250 490
Energideklaration	31 875	0
	812 805	1 077 606

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	342 000	322 000
Revisorer	33 400	32 200
Ersättningar till övriga förtroendevalda	27 600	21 400
Övriga arvode ej förtroendevalda	0	10 270
Löner	26 592	0
	429 592	385 870
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	104 743	99 459
Särskild löneskatt	409	0
	105 152	99 459
Representation	1 000	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	535 744	485 329

Not 9 Tomträttsavgäld

	2020	2019
Tomträttsavgäld	30 016	30 016
	30 016	30 016

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2025-01-01.

Not 10 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 336 759	163 566 759
Årets investeringar	9 600 000	12 770 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 936 759	176 336 759
Ingående avskrivningar	-53 223 928	-48 965 520
Årets avskrivningar	-4 738 408	-4 258 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 962 336	-53 223 928
Bokfört värde byggnader och mark	127 974 423	123 112 831
Taxeringsvärden byggnader	269 200 000	269 200 000
Taxeringsvärden mark	267 692 000	267 692 000
	536 892 000	536 892 000

Årets investeringar avser relining Köpenhamnsvägen 41 och 43.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 675 215
Årets investeringar	1 058 250	8 094 785
Omklassificeringar	0	-12 770 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 058 250	0
Utgående redovisat värde	1 058 250	0

Pågående byggnation avser taggsystem som beräknas färdigställas våren 2021, beräknad kostnad 1,5 milj kr.

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	417 329	410 545
Förutbetald Kabel-TV	162 007	161 634
Förutbetald kostnad bredband	71 027	47 351
Förutbetald hisservice	36 150	36 150
Upplupen intäkt el (IMD)	232 000	277 000
Övriga förutbetalda kostnader	102 971	70 411
	1 021 484	1 003 091

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	115 953 100	115 953 100
	115 953 100	115 953 100

Not 15 Skulder till kreditinstitut

19 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formell 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 700 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller mellan ett till fem år från balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 000 000	30 786 200
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	86 711 200	75 675 000
	105 711 200	106 461 200

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Varav kortfristig del 2020-12-31
SEB	0,51	2022-10-28	2 230 000	100 000
Swedbank Hypotek	1,92	2021-10-25	9 375 000	9 375 000
SBAB	2,21	2024-11-13	9 000 000	0
Stadshypotek	0,55	2022-09-30	8 456 200	0
SEB	0,82	2022-05-28	6 850 000	200 000
SEB	1,94	2023-12-28	9 300 000	100 000
SBAB	2,12	2024-01-01	10 000 000	0
SEB	0,38	2022-12-28	8 900 000	100 000
SEB	2,41	2027-12-28	19 075 000	100 000
SEB	0,76	2021-11-28	8 925 000	8 925 000
SEB	0,40	2022-12-28	3 600 000	100 000
Swedbank Hypotek	2,18	2022-12-22	10 000 000	0
			105 711 200	19 000 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	5 159	750
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	7 065	785
Depositioner och förskott-kortfristiga	21 804	0
Övriga kortfristiga skulder	0	45 997
	34 028	47 532

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	108 952	142 446
Förutbetalda hyror och avgifter	2 235 020	1 968 648
Upplupen värmekostnad	535 164	531 439
Upplupen elkostnad	121 500	152 400
Upplupen kostnad fastighetsförvaltning	117 545	104 254
Övriga upplupna kostnader	223 219	122 972
	3 341 400	3 022 159

HSB Brf Trumman i Malmö
Org.nr 746000-5643

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Malmö den

Per-Olov Larsson

Helcio De Lima Apgaua

Jens Hansen

Karin Lundgren

Nilofar Rashidi

Anna Josefsson

Lennart Serder

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Bellvi
av föreningen utsedd revisor

Robert Hellberg
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trumman i Malmö, org.nr. 746000-5643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trumman 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 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

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 Trumman i Malmö för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Hellberg
Av föreningen vald revisor

Jan Bellvi
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag på kandidater till styrelsen 2021

Nyval:

Jenny Steinert

Jenny Steinert heter jag och är 45 år. Bor på Köpenhamnsvägen 43A. Är intresserad av att vara aktiv och tillföra min erfarenhet i styrelsen. Är till sommaren klar med min utbildning till byggproduktionsledare. Har varit på Skanska och praktiserat sedan sept -20. Vi bygger Eons nya huvudkontor i nya stadsdelen Malmö Nyhamnen vid Malmö C. Innan dess var jag på Systembolaget under 15 år varav 11 som butikschef. Har även varit butikschef på Coop Konsum i 5 år innan Systembolaget. Har stor kunskap i ledarskap och ekonomi. Har haft fullt budget- och personalansvar i mina butiker. Är nyfiken, orädd och har lätt för att ta olika människor. Står stadigt även när det blåser och vid obekväma situationer.

Jenny föreslås väljas in på 1år.

Omval:

Lennart Serder

Jag är civilingenjör inom Väg-och vatten, intresserad av samhällsplaneringsfrågor Jag har suttit i styrelsen för Föreningen för Samhällsplanering, Södra distriktet i mer än 20 år. Jag har även suttit i styrelsen för Höllvikens vägförening nr 4 i mer än 30 år, varav de senaste 25 som ordförande. Föreningen omfattar ca 700 fastigheter.

Ledamot i styrelsen sedan 2020.

Lennart föreslås väljas om på 2år.

Nilofar Rashidi

Kallas för Nilo, fullständigt namn Nilofar Rashidi.

Yrke: Tandläkare, Lund

Är projektansvarig för akuttandvården. Där har jag bland annat arbetat som akuttandläkare och tycker det är jättekul!

Född i Mörbylånga, uppväxt Malmö, studerat i Polen, arbetat i Norge på loven. Gjorde min AT i Skagen, Danmark. Flyttade sedan till Halmstad och därefter till Lund. Jag köpte sedan min första bostad: Köpenhamnsvägen 47c. Bor tillsammans med min sambo Daniel Östman och vår hund Hugo.

Nilofar är ledamot i styrelsen sedan 2020.

Nilofar föreslås väljas om på 2år.

Peo Larsson

Uppväxt i Boliden, Skellefteå

Efter militärtjänst blev jag värvad till Öster i Växjö, som hockeyspelare

Pluggade på Lunds u-filial

Egen företagare 73-89

Från 89 till 2011 har jag varit hockeytränare och sportchef i 3 föreningar, Skellefteå, Timrå och Mif

Nu pensionär

Peo är ordförande i styrelsen.

Peo föreslås väljas om på 2år

Övriga styrelseledamöter, Karin Lundgren och Jens Hansen, är valda fram till 2022 och omfattas därför inte av årets val.

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.