



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
VÄTTERN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



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

## Förvaltningsberättelse

### 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 1957 på fastigheten Malmö Rosenlund 17 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Närkesgatan 3 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 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	22
3	15
4	3
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	4
Garage	1
Parkeringsplatser	40

Total lägenhetsyta 3 043 kvm

Total lokalyta 384 kvm.

Lägenheternas medelyta 58,5 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-01-10 kl.19,00 på Good Morning hotell. Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Fredrik Svärd
Vice ordförande	Stoyan Samardzhiev
Sekreterare	Andreas Persson
Studieorganisatör	Ann-Charlott Myllyniemi
Ledamot	Ann-Charlott Myllyniemi
Utsedd av HSB	Magnus Planell

AO

ab  
PF M AM  
AP. PS S.S.

HSB Brf Vättern i Malmö  
Org.nr 746000-4901

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Ann-Charlott Myllyniemi, Stoyan Samardzhiev, Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

Stoyan Samardhiev            Fredrik Svärd  
Ann-Charlott Myllyniemi    Andreas Persson

#### **Revisorer**

Paul Falkenstam            ordinarie  
Amet Bella                    suppleant  
Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### **Valberedning**

Ingrid Lundberg            ordinarie sammankallande  
Chenol Issa                    ordinarie

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

Stoyan Samardzhiev        ordinarie  
Fredrik Svärd                suppleant

#### **Vicevärd**

Hagtorn

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Utöver underhållsplan**

Utförts under året: Byte av 2 styck torktumlare, nyplantering på gården, bytt fastighetsskötare, installerat oljeavskiljare, avslutat inre reparationsfond, ändrat avtal för garageplats, fläkten på smålandsgatan har bytts ut, ventilationen justerats.

#### **Enligt underhållsplan**

Omfogning av fasad samt behandling av hängrännor samt stuprör. Möjligt byte av fläkt. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Planerade åtgärder ska finansieras dels med pengar från bundna placeringar samt eventuellt nya lån.

#### **Aktiviteter**

Några speciella aktiviteter har inte förekommit under året.

#### **Avsägelser lägenheter**

Har inte förekommit.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 846 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 478 113kr. Under året har föreningen amorterat 1 862 136 kr.

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.

Ao

ab      PP      MM      SM  
AP.      PS      SS.

### Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat visar överskott.

### Förväntad framtida utveckling

Den utveckling av vår förening som förväntas bör som det ser ut nu bli god. Underhållet och av god boendemiljö är som tidigare vår ambition.

Vi har möjlighet med att sätta en avgiftsförändring motsvarande upp till 3% årligen vid nuvarande ränteläge.

### Medlemsinformation

Vid årets slut var medlemsantalet 67 st.

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.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 11 st.

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	2 825	2 754	2 685	2 726	2 636
Rörelsens kostnader	-2 568	-2 467	-2 234	-2 591	-2 039
Finansiella poster, netto	-160	-170	242	-252	-151
Årets resultat	97	117	209	-117	446
Likvida medel & fin placeringar	2 932	3 955	3 405	3 169	2 892
Skulder till kreditinstitut	13 478	15 340	15 640	16 319	8 539
Fond för yttre underhåll	4 578	4 691	4 820	4 741	4 620
Balansomslutning	21 784	23 455	23 615	24 081	16 363
Fastigheters taxeringsvärde	39 177	39 177	27 630	27 630	27 630
Soliditet (%)	35	32	32	30	45
Räntekostnad kr/kvm	52	58	76	79	51
Låneskuld kr/kvm	3 938	4 482	4 569	4 767	2 559
Avgift kr/kvm	846	822	799	783	761

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 710	4 690 570	2 624 229	117 218	7 556 727
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-261 413	261 413		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		149 000	-149 000		0
Disposition av föregående års resultat:			117 218	-117 218	0
Årets resultat				97 141	97 141
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>124 710</b>	<b>4 578 157</b>	<b>2 853 860</b>	<b>97 141</b>	<b>7 653 868</b>

AS

AP. S.S.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 853 860
årets vinst	97 141
	<b>2 951 001</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 951 001
	<b>2 951 001</b>

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

*AS*

*AP. DF= PS AN S.S.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 788 955	2 722 296
Övriga intäkter	3	36 254	31 255
		<b>2 825 209</b>	<b>2 753 551</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-189 891	-56 297
Planerat underhåll	5	-261 413	-253 076
Fastighetsavgift/skatt		-92 078	-89 374
Driftskostnader	6	-1 095 157	-1 087 465
Övriga kostnader	7	-203 106	-196 019
Personalkostnader	8, 9	-99 750	-87 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 634	-695 897
		<b>-2 568 029</b>	<b>-2 466 069</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>257 180</b>	<b>287 482</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 878	28 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 918	-199 121
		<b>-160 040</b>	<b>-170 263</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>97 141</b>	<b>117 218</b>

GAO

af  
PF  
MAN  
AP. FS S.S.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	18 783 154	19 409 788
		<b>18 783 154</b>	<b>19 409 788</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	10 700	10 700
		<b>10 700</b>	<b>10 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 793 854</b>	<b>19 420 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		931 863	954 714
Aktuella skattefordringar		0	1 013
Övriga fordringar	12	12 319	19 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 536	58 425
		<b>989 718</b>	<b>1 034 114</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 000 000	3 000 000
		<b>2 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		691	691
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 990 409</b>	<b>4 034 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 784 263</b>	<b>23 455 293</b>

AB

ab PF  
AP. PS S.S.



<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		124 710	124 710
Fond för yttre underhåll	15	4 578 156	4 690 570
		<b>4 702 866</b>	<b>4 815 280</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		2 853 860	2 624 230
Årets resultat		97 141	117 218
		<b>2 951 001</b>	<b>2 741 448</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 653 867</b>	<b>7 556 728</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 228 113	12 008 113
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 228 113</b>	<b>12 008 113</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 250 000	3 332 136
Leverantörsskulder		140 301	16 630
Fond till inre underhåll		0	156 974
Aktuella skatteskulder		1 691	0
Övriga skulder	19	171 194	37 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	339 097	347 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 902 283</b>	<b>3 890 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 784 263</b>	<b>23 455 293</b>

AD

af  
AP. FS S.S.

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		97 141	117 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		626 634	695 897
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>723 775</b>	<b>813 115</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		21 545	14 713
Förändring av kortfristiga skulder		93 944	22 783
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>839 264</b>	<b>850 611</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-1 862 136	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 862 136</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 022 872</b>	<b>550 611</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 955 405	3 404 795
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 932 533</b>	<b>3 955 406</b>

AO

PF  
AP. FS S.S.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 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 2,39 %.

#### 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.

#### Långfristiga skulder

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 137 686 kr (fg år 10 137 686 kr) *A6*

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	2 558 360	2 483 888
Årsavgifter lokaler	38 708	40 924
Hysesintäkter lokaler	203 371	208 968
Årets avsättning inre fond	-11 484	-11 484
	<b>2 788 955</b>	<b>2 722 296</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Överlåtelsavgifter/pantavgifter	14 761	1 163
Avgift andrahandsupplåtelse	8 613	4 695
Försäljning av material	800	600
Ersättning försäkringsskador	0	13 119
Övriga intäkter	12 080	11 678
	<b>36 254</b>	<b>31 255</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	19 069	8 260
Löpande underhåll av bostäder	0	16 376
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 500	8 669
Löpande underhåll tvättutrustning	8 612	1 813
Löpande underhåll Va/sanitet	711	1 738
Löpande underhåll värme	10 710	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	3 342	3 769
Löpande underhåll av hissar	46 811	6 820
Löpande underhåll av markytor	0	5 625
Skadegörelse	0	3 227
Försäkringsskador	99 136	0
	<b>189 891</b>	<b>56 297</b>

As

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	206 685
Periodiskt underhåll tvättutrustning	91 012	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	141 581	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	28 896
Periodiskt underhåll markytor	28 820	17 495
	<b>261 413</b>	<b>253 076</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	315 891	273 506
El	113 319	116 236
Uppvärmning	409 835	431 455
Vatten	136 339	129 810
Sophämtning	40 181	42 614
Övriga avgifter	79 592	93 844
	<b>1 095 157</b>	<b>1 087 465</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	99 144	98 136
Revisionsarvoden	9 338	8 875
Datautrustning och programvara	94 624	89 008
	<b>203 106</b>	<b>196 019</b>

As

AP. FS S.S.  
PP AB  
AM MP

**Not 8 Medelantalet anställda**

	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
Medelantalet anställda	0	0

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	70 550	62 062
Revisionsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	2 000	1 000
	<b>76 550</b>	<b>67 062</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 199	20 879
	<b>23 199</b>	<b>20 879</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>99 749</b>	<b>87 941</b>

AO

AP. PF ab JM KR  
FS S.S.

**Not 10 Byggnader och mark**

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 267 351	26 267 351
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 267 351</b>	<b>26 267 351</b>
Ingående avskrivningar	-7 004 063	-6 308 166
	-626 634	-695 897
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 630 697</b>	<b>-7 004 063</b>
Mark	146 500	146 500
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>146 500</b>	<b>146 500</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>18 783 154</b>	<b>19 409 788</b>
Taxeringsvärden bostäder och lokaler	37 400 000	37 400 000
Taxeringsvärden mark bostäder och lokaler	1 777 000	1 777 000
	<b>39 177 000</b>	<b>39 177 000</b>
Bokfört värde byggnader	18 636 654	19 263 288
Bokfört värde mark	146 500	146 000
	<b>18 783 154</b>	<b>19 409 288</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
Egna Brf, långvarig bruk - kontor	10 000	10 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 700</b>	<b>10 700</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	12 319	19 962
	<b>12 319</b>	<b>19 962</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 469	21 215
Övr förutb kostnader - försäkring, tabel-TV, serviceavtal m.m.	40 067	37 210
	<b>45 536</b>	<b>58 425</b>

AP.  
PF  
AO  
AM  
S.S.

#### Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 000 000	3 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

#### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	4 690 570	4 819 646
Avsättning	149 000	124 000
Uttag ur fond	-261 413	-253 076
	<b>4 578 157</b>	<b>4 690 570</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	17 622 000	17 622 000
	<b>17 622 000</b>	<b>17 622 000</b>

#### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	0,94	2022-11-28	1 470 000	1 670 000
SEB	1,45	2023-06-28	4 008 113	4 058 113
SEB				1 612 136
Swedbank Hypotek	1,21	2021-08-25	8 000 000	8 000 000
			<b>13 478 113</b>	<b>15 340 249</b>

#### Not 18 Skulder till kreditinstitut

8 250 000 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 1 862 136 kr

Beräknad skuld om 5 år 12 228 113 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 250 000	3 332 136
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 228 113	12 008 113
	<b>13 478 113</b>	<b>15 340 249</b>

AP. AM WP  
PF FS S.S.



**Not 19 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	0	9 913
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	10 384
Redovisningskonto för moms på väg	16 011	16 872
Regleringskonto inre fond och återbetalt arvode	155 183	0
	<b>171 194</b>	<b>37 169</b>

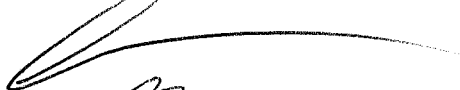
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	29 674	35 238
Övriga upplupna kostnader - el, värme, arvode m.m.	67 634	93 619
Förutbetalda hyror och avgifter	241 788	218 688
	<b>339 096</b>	<b>347 545</b>

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

Malmö

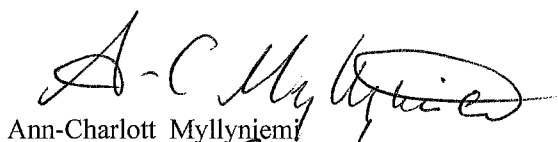
Fredrik Svärd



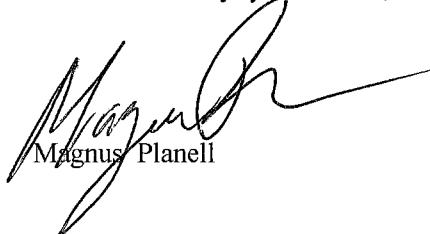
Andreas Persson



Stoyan Samardzhiev



Ann-Charlott Myllyniemi



Magnus Planell

Vår revisionsberättelse har lämnats

19-11-2020



Alexandra Ong

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ahmet Bella  
Av föreningen utsedd revisor



Paul Falkenstam  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vättern i Malmö, org.nr. 746000-4901

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vättern 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. 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 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 Vättern 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 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:

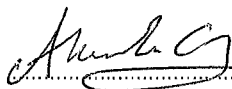
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

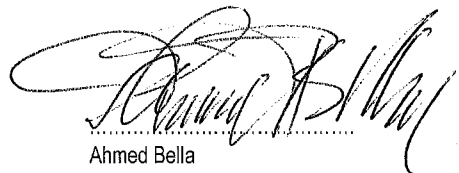
Malmö den 19/11-2020



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Paul Falkenstam  
Av föreningen vald revisor



Ahmed Bella  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.