



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
YMER  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB:s Brf Ymer i Malmö  
Org.nr 746000-4984

Styrelsen för HSB:s Brf Ymer 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 färdigställdes år 1945 på fastigheten Midgård 12.  
Fastighetens adress är Idaborgsgatan 55 A-B och Sofierogatan 3 A-D

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	15
2	95
Lokaler	2

Total lägenhetsyta 5638 kvm

Total lokalyta 70 kvm.

Lägenheternas medelyta 51,25 kvm.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2020 i Ellstorpsrådets lokal på Sofierogatan  
Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 31 augusti 2020 vid grillplatsen på gården  
Närvarande var 5 röstberättigade medlemmar. *As*

HSB:s Brf Ymer i Malmö  
Org.nr 746000-4984

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Stefan Blomquist
Vice ordförande	Bengt Sjödin
Sekreterare	Katarzyna Maserak
Ledamot	Roger Andersson
Ledamot	Andreas Holmander
Suppleant	Robin Tosic
Utsedd av HSB	Eva Jonsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Katarzyna Maserak, Roger Andersson och Andreas Holmander.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Stefan Blomquist, Bengt Sjödin, Roger Andersson och Andreas Holmander

### **Revisorer**

Natalie Holm, ordinarie och Katarina Willén suppleant och revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Tova Halldén

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

Stefan Blomquist har varit föreningens representant på HSB fullmäktige med Bengt Sjödin som suppleant.

### **Medlemsinformation**

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 133 medlemmar.

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.

### **Tomträttsavgäld**

Föreningen äger sin egen mark

### **Avsägelse lägenheter**

Inga avsägelse har skett under verksamhetsåret.

### **2:a hand upplåtelse**

Huvudregeln är att bostadsrättshavaren skall bo i sin lägenhet. Dock kan det vara perioder i livet då man inte har möjlighet att bo i sin lägenhet. Det kan vara att man studerar eller arbetar på annan ort. Provar samboskap eller ligger inlagd på sjukhus/sjukhem under längre tid. Då finns det möjlighet att låta någon annan bo i lägenheten under en viss tid.

All 2:a hands upplåtelse måste godkännas av styrelsen innan den tänkta hyresgästen får flytta in.

AO

Om inte detta görs, så riskerar bostadsrättsinnehavaren att bli av med sin lägenhet. Föreningens policy är att vi endast godkänner 6 månader i taget och totalt ett år. Undantaget är studier då vi mot utbildningsplan kan godkänna totalt två år.

För att täcka föreningens administrativa kostnader vid upplåtelse av lägenhet i andra hand tas det ut en stadgeenlig avgift motsvarande 10% av ett prisbasbelopp från uthyraren (inte den tillfällige hyresgästen). Avgiften debiteras månadsvis.

Uthyrning av lägenhet via Airbnb eller andra förmedlingstjänster är förbjudet och innebär att bostadsrättsinnehavaren blir av med lägenheten.

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

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Styrelsen i Brf Ymer har fastställt en underhållsplan för fastigheten för en tid om 20 år (2014-2033). Denna plan grundar sig på antaganden om hur länge tex fönster håller, när man normalt behöver renovera vatten- och avloppsstammar eller när det är dags att byta tvättmaskiner. Vi samarbetar med HSB om denna plan och har bevakning av fastigheten årligen, dels genom att vi själva genomför en besiktning av fastigheten, dels genom att uppdaterar planen utifrån vad som är gjort och vad som behöver tidigare- eller senareläggas.

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den årliga och stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av Stefan Blomquist, Bengt Sjödin och Andreas Holmänder den 9 november 2019. Besiktningen inriktade sig på allmänna utrymmen såsom källargångar, trapphus, vindar mm, samt fasaderna. Inga väsentliga brister upptäcktes.

### **Kommande års planerade underhåll**

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt underhållsplanen. De kommande åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Under 2021 Byte av hissarna. Inom 2-3 år Förbättring av ventilationen samt fasader.

### **Planerade åtgärder beräknas finansieras med:**

Dels egna medel och dels med lånade pengar.

### **Hissbyte**

Under 2021 med start under vecka 16, kommer hissarna att börja bytas ut. Hissarna byts ut en i taget och varje hiss tar ca 4 veckor, som den är helt avstängd.

### **Förlängt verksamhetsår**

Vid årsstämman i februari 2020 antogs en motion om att ändra verksamhetsår från 1/9-31/8 till kalenderår 1/1-31/12. Detta innebär att innevarande verksamhetsår sträcker sig från 1/9-2020 till 31/12-2021.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 694 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningens ekonomi i dagsläget är mycket god. På grund av kommande underhållsbehov beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 2 % från den 1/1 2021.

As

Det kan heller inte uteslutas att det blir fler höjningar framöver.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Eftersom räntorna just nu är låga så har vi valt att binda lånen på längre löptider.

Under 2021 kommer vi att byta ut hissarna, då de nuvarande är väldigt gamla och nästan omöjliga att reparera. Därför måste vi höja månadsavgiften med 2 % från den 1/1-2021. Framöver räknar vi med att behöva höja månadsavgiften med 1% varje år. Detta på grund av att de flesta kostnader höjs årligen, såsom el, fjärrvärme, sophämtning.

### Ekonomisk ställning och resultat

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

<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	4 249	4 140	4 075	3 927	3 914
Rörelsens kostnader	-3 282	-3 432	-3 528	-3 149	-3 003
Finansiella poster, netto	-65	-70	-68	-69	-77
Årets resultat	901	638	479	709	834
Likvida medel & fin placeringar	3 832	2 622	2 382	4 834	5 146
Skulder till kreditinstitut	3 552	3 713	3 873	4 033	4 193
Fond för yttre underhåll	4 487	4 149	4 017	3 926	3 735
Balansomslutning	13 811	13 058	12 490	12 168	11 569
Fastigheters taxeringsvärde	67 446	67 446	46 757	46 757	46 757
Soliditet (%)	66	66	64	61	58
Räntekostnad kr/kvm	14	15	15	16	17
Låneskuld kr/kvm	623	650	679	707	735
Avgift kr/kvm	694	664	655	647	643

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	125 965	4 149 479	3 667 054	638 294	<b>8 580 792</b>
Disposition av föregående års resultat:			638 294	-638 294	<b>0</b>
Avsättning yttre fond		342 000	-342 000		<b>0</b>
I anspråkstagande yttre fond		-4 300	4 300		<b>0</b>
Årets resultat				901 077	<b>901 077</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>125 965</b>	<b>4 487 179</b>	<b>3 967 648</b>	<b>901 077</b>	<b>9 481 869</b>

At

HSB:s Brf Ymer i Malmö  
Org.nr 746000-4984

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 967 647
årets vinst	901 077
	<b>4 868 724</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 868 724
	<b>4 868 724</b>

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

AO





## Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 913 620	3 836 824
Övriga intäkter	3	336 087	303 454
		<b>4 249 707</b>	<b>4 140 278</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-130 567	-136 115
Planerat underhåll	5	-4 300	-49 578
Fastighetsavgift/skatt		-161 650	-155 930
Driftskostnader	6	-2 004 814	-2 111 956
Övriga kostnader	7	-246 120	-252 731
Personalkostnader	8, 9	-213 128	-203 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-522 148	-522 148
		<b>-3 282 727</b>	<b>-3 431 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>966 980</b>	<b>708 652</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 662	12 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 565	-82 845
		<b>-65 903</b>	<b>-70 358</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>901 077</b>	<b>638 294</b>

At

<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	10	9 805 262	10 327 410
Pågående nyanläggningar	11	46 313	0
		<b>9 851 575</b>	<b>10 327 410</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 852 075</b>	<b>10 327 910</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		339	2 651
Avräkningskonto HSB Malmö		2 432 738	1 222 147
Övriga fordringar	14	39 995	36 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 948	68 801
		<b>2 559 020</b>	<b>1 330 131</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 400 000	1 400 000
		<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 959 020</b>	<b>2 730 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 811 095</b>	<b>13 058 041</b>

A6

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 965	125 965
Fond för yttre underhåll	16	4 487 179	4 149 479
		<b>4 613 144</b>	<b>4 275 444</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 967 647	3 667 054
Årets resultat		901 077	638 294
		<b>4 868 724</b>	<b>4 305 348</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 481 868</b>	<b>8 580 792</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	1 967 900	3 552 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 967 900</b>	<b>3 552 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	1 585 000	160 000
Leverantörsskulder		144 513	103 053
Aktuella skatteskulder		25 986	16 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	605 828	644 824
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 361 327</b>	<b>924 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 811 095</b>	<b>13 058 041</b>

AS

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		901 077	638 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		522 148	522 148
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 423 225</b>	<b>1 160 442</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 299	-15 347
Förändring av kortfristiga skulder		11 977	89 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 416 903</b>	<b>1 235 033</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-46 313	-834 838
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-46 313</b>	<b>-834 838</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-160 000	-160 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-160 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 210 590</b>	<b>240 195</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 622 147	2 381 952
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 832 737</b>	<b>2 622 147</b>

Ab

## 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 47 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 2,13 %.

#### 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.



## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	3 820 676	3 745 696
Årsavgifter lokaler, ej moms	92 944	91 128
	<b>3 913 620</b>	<b>3 836 824</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter el	174 048	185 244
Försäkringsskador	30 634	14 077
Bredband	85 800	85 800
Övriga intäkter	45 605	18 333
	<b>336 087</b>	<b>303 454</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	275	3 329
Löpande underhåll av bostäder	32 290	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	7 363
Löpande underhåll tvättutrustning	10 822	46 907
Löpande underhåll Va/sanitet	17 079	0
Löpande underhåll värme	12 907	0
Löpande underhåll ventilation	0	2 238
Försäkringsskador	27 470	8 278
Löpande underhåll av hissar	20 721	61 731
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	7 867	6 269
	<b>129 431</b>	<b>136 115</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	4 300	16 641
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	13 688
Periodiskt underhåll markytor	0	19 250
Öresutjämning		-1
	<b>4 300</b>	<b>49 578</b>

Ab

### Not 6 Driftskostnader

	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	621 015	641 232
El	251 220	297 355
Uppvärmning	583 548	608 547
Vatten	229 469	229 214
Källsortering	106 195	98 023
Övriga avgifter	213 368	237 585
Öresutjämning	-1	
	<b>2 004 814</b>	<b>2 111 956</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	129 631	133 900
Revisionsarvoden	9 750	9 212
Kontorsmaterial och trycksaker	106 740	109 619
Öresutjämning	-1	
	<b>246 120</b>	<b>252 731</b>

### 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 Personalkostnader och arvoden

	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	145 100	139 300
Revisionsarvode	12 075	11 490
Löner och andra ersättningar	5 000	5 000
	<b>162 175</b>	<b>155 790</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	50 953	47 378
	<b>50 953</b>	<b>47 378</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>213 128</b>	<b>203 168</b>

AO

### Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	24 417 618	22 075 511
Relining avlopp		2 197 231
Takhuvar		144 876
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 417 618</b>	<b>24 417 618</b>
Ingående avskrivningar	-14 210 069	-13 687 921
Årets avskrivningar	-522 148	-522 148
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 732 217</b>	<b>-14 210 069</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 685 401</b>	<b>10 207 549</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	304 000	304 000
	<b>39 304 000</b>	<b>39 304 000</b>
Bokfört värde mark	119 861	119 861
	<b>119 861</b>	<b>119 861</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar

Förväntat investeringsbelopp för ventilationen ca. 740 000 kr om projektet genomförs i samband med en fasadrenovering.

Investeringen i hissar förväntas klart 2021 med en kostnad av ca 8 125 000 kr.

Pågående arbete avser ventilation på 5 938 kr och hissar 40 375 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 507 269
Pågående byggnation se projekt ovan	46 313	834 838
Överfört till Byggnader		-2 342 107
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 313</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 313</b>	<b>0</b>

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

AO



**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 400 000	1 400 000
	<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Skattekonto	35 519	35 516
Övriga fordringar	4 476	1 016
	<b>39 995</b>	<b>36 532</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	4 540	4 689
Fastighetsförsäkring, bredband och övr. förutbetalda kostnader	81 408	64 112
	<b>85 948</b>	<b>68 801</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Belopp vid årets ingång	4 149 478	4 017 057
Avsättning	342 000	182 000
Ianspråktagande	-4 300	-49 579
	<b>4 487 178</b>	<b>4 149 478</b>

AO

### Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	12 011 000	12 011 000
	<b>12 011 000</b>	<b>12 011 000</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån 28899238	1,72	2020-09-28	1 525 000	1 625 000
SEB Bolån 36862076	2,56	2026-11-28	2 027 900	2 087 900
			<b>3 552 900</b>	<b>3 712 900</b>

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

1 585 000 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 160 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 2 752 900 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 585 000	160 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 967 900	3 552 900
	<b>3 552 900</b>	<b>3 712 900</b>

At

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	14 333	14 950
Övriga upplupna kostnader	242 950	291 825
Förutbetalda hyror och avgifter	348 545	338 050
Öresutjämning		-1
	<b>605 828</b>	<b>644 824</b>

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

Malmö 20 - -



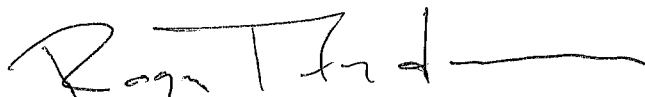
Stefan Blomquist  
Ordförande



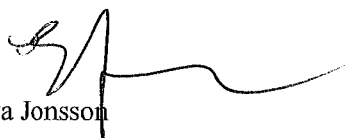
Andreas Holmander



Katarzyna Maserak



Roger Andersson



Eva Jonsson

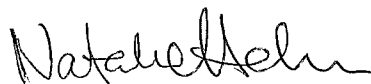


Bengt Sjödin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-01-22



Alexandra Ong  
Revisor från Borevision AB  
vilken är utsedd av HSB Riksförbund



Natalie Holm  
av föreningen vald Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymer i Malmö, org.nr. 746000-4984

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

AO

## 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 Ymer 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 22/11-2021



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Natalie Holm  
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.