



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF  
ORGANISTEN  
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Organisten i Svedala kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 9 juni 2021 kl. 18.00

**Plats: Uteplatsen på gården**

---

---

## DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande





Styrelsen för HSB Brf Organisten i Svedala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

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 byggnader färdigställdes år 1973.  
Organistgatan 2 AC, 4 A-C och 6 AC.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229).

Föreningen har sitt säte i Svedala.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följ ande:  
75 st lägenheter

I fastigheten finns:  
3 st bostadshus  
9 st trapphus

Föreningens 75 st bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	57
3	18

Total lägenhetsyta 4612,5 kvm  
Lägenheternas medelyta 61,5 kvm  
P-platser som hyrs ut uppgår till 54 st

### Föreningsstämma

Förkortad ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020 på föreningens gård. Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Resterande punkter från årsstämman avhandlades den 7 oktober 2020 i Svenska kyrkans lokaler i Svedala. Närvarande var 28 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Tomas Vittmo	(2020-01-01 - 2020-10-07)
	Ann-Margret Persson	(2020-10-07 - 2020-12-31)
Vice ordförande	Ann-Margret Persson	(2020-01-01 - 2020-10-07)
	Tomas Vittmo	(2020-10-07 - 2020-12-31)
Sekreterare	Mathilda Malmborn	
Ledamot	Ann-Margret Elvingson	
Ledamot	Jonas Billgren	
Ledamot	Markus Wedeberg	
Utsedd av HSB	Eva Hallberg	

HSB Brf Organisten i Svedala  
Org.nr 746001-0809

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Tomas Vittmo, Ann-Margret Persson, Ann-Margret Elvingson och Jonas Billgren.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

#### **Firmatecknare, två i förening**

Tomas Vittmo, Ann-Margret Persson, Ann-Margret Elvingson, Mathilda Malmborn.

#### **Revisorer**

Ordinarie revisorer har varit Gunbritt Gullstrand och Ingemar Åkerberg och revisorssuppleant har varit Elsbeth Linnar från och med 2020-01-01 - 2020-10-07. Därefter så hade föreningen ingen revisorssuppleant. Extern revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### **Valberedning**

Har varit Karl-Einar Persson.

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

Ordinarie: Mathilda Malmborg

Suppleant: Ann-Margret Elvingsson

#### **Vicevärd**

Har varit Karl-Einar Persson.

#### **Medlemsinformation**

Vid årets slut var medlemsantalet 89 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 10 st.

#### **Väsentliga händelser under året**

##### **Underhåll**

Kodlås monterat i trappuppgångar och källardörr.

Renovering av miljöhus.

Reparation av källartrappan.

Serviceavtal tecknat med Skånska tak.

Anslutning av Bolina 3.0 med Telia, allmänt bredband och tv-kanaler.

Nya tvättmaskiner och torktumlare i en av tvättstugorna.

Tecknat serviceavtal med VASAB AB angående våra fläktar på taket.

##### **Aktiviteter**

Vi har inte haft några föreningsaktiviteter under året.

##### **Årsavgifter**

Avgifterna höjdes med 1,5 % under 2020.

##### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Yttre och inre besiktning hölls den 26 augusti.

*PKS*

### Förväntad framtida utveckling

Relining av avloppssystem för delar av fastigheten.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att utföras under året.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 782 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årsavgifterna kommer att öka med 1,5 % under 2021 enligt den upprättade budgeten.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 528 614 kr. Under året har föreningen amorterat 155 763 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållningsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### 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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 779	3 658	3 642	3 626	3 472
Rörelsens kostnader	-2 924	-3 032	-2 724	-2 494	-2 552
Finansiella poster, netto	-96	-167	-184	-196	-224
Årets resultat	758	459	734	934	696
Likvida medel & fin placeringar	7 116	6 142	5 533	4 830	3 754
Skulder till kreditinstitut	8 529	8 684	8 847	9 010	9 174
Fond för yttre underhåll	1 223	1 574	1 737	1 514	1 267
Balansomslutning	15 642	14 786	14 384	13 932	13 044
Fastigheternas taxeringsvärde	55 200	55 200	39 400	39 400	39 400
Soliditet %	35	34	35	31	26
Räntekostnad kr/kvm	29	45	46	47	52
Låneskuld kr/kvm	1 849	1 883	1 918	1 954	1 989
Avgift kr/kvm	782	774	769	750	732

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	487 300	1 573 985	2 944 543	458 966	<b>5 464 794</b>
Avsättning år 2020 yttre fond		73 000	-73 000		<b>0</b>
lanspråktagande av yttre fond		-424 267	424 267		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			458 966	-458 966	<b>0</b>
Årets resultat				757 926	<b>757 926</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>487 300</b>	<b>1 222 718</b>	<b>3 754 776</b>	<b>757 926</b>	<b>6 222 720</b>

*Rok*

HSB Brf Organisten i Svedala  
Org.nr 746001-0809

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 754 776
årets vinst	757 926
	<b>4 512 702</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 512 702
	<b>4 512 702</b>

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

*KL*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	3 679 499	3 639 841
Övriga intäkter	3	99 125	18 447
		<b>3 778 624</b>	<b>3 658 288</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-351 732	-384 121
Planerat underhåll	5	-424 267	-236 428
Fastighetsavgift/skatt		-107 175	-103 275
Driftskostnader	6	-1 299 850	-1 577 583
Övriga kostnader	7	-230 105	-219 250
Personalkostnader	8	-271 770	-281 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 395	-229 685
		<b>-2 924 294</b>	<b>-3 032 185</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>854 330</b>	<b>626 103</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 399	41 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 804	-208 735
		<b>-96 405</b>	<b>-167 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>757 926</b>	<b>458 966</b>

*Q24*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 296 845	8 536 240
Pågående nyanläggningar och förskott	10	65 313	0
		<b>8 362 158</b>	<b>8 536 240</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 362 658</b>	<b>8 536 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		40 652	2 380
Avräkningskonto HSB Malmö		1 315 576	1 041 731
Övriga fordringar	12	15 809	11 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	107 067	88 854
		<b>1 479 104</b>	<b>1 144 386</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	5 800 000	5 100 000
		<b>5 800 000</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 279 104</b>	<b>6 244 386</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 641 762</b>	<b>14 781 126</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		487 300	487 300
Fond för yttre underhåll	15	1 222 718	1 573 985
		<b>1 710 018</b>	<b>2 061 285</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 754 776	2 944 543
Årets resultat		757 926	458 966
		<b>4 512 702</b>	<b>3 403 509</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 222 720</b>	<b>5 464 794</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 909 042	6 036 254
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 909 042</b>	<b>6 036 254</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 619 572	2 648 123
Leverantörsskulder		193 429	151 663
Aktuella skatteskulder		8 472	4 572
Övriga skulder	19	54 380	56 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	634 147	418 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 510 000</b>	<b>3 280 078</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 641 762</b>	<b>14 781 126</b>

*PKS*

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		757 926	458 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		239 395	229 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>997 321</b>	<b>688 651</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-60 873	-17 737
Förändring av kortfristiga skulder		258 473	101 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 194 921</b>	<b>771 914</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65 313	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-65 313</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån/amortering av lån		-155 763	-163 144
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-155 763</b>	<b>-163 144</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>973 845</b>	<b>608 770</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 141 731	5 532 961
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 115 576</b>	<b>6 141 731</b>

*Handwritten signature*

## 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 108 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 1,52 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 112 738 kr (fg år 3 112 738 kr)



## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 608 568	3 568 500
Hysesintäkter	70 931	71 341
	<b>3 679 499</b>	<b>3 639 841</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	22 134	18 447
Ersättning försäkringsskador	76 991	0
	<b>99 125</b>	<b>18 447</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	10 787	9 597
Löpande underhåll av bostäder	3 500	4 800
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	46 674	2 450
Löpande underhåll tvättutrustning	25 324	15 380
Löpande underhåll av installationer	11 733	0
Löpande underhåll Va/sanitet	41 799	10 644
Löpande underhåll värme	959	17 864
Löpande underhåll ventilation	8 856	0
Löpande underhåll el	39 023	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	14 069	6 906
Löpande underhåll av markytor	14 281	37 036
Försäkringsskador	134 727	279 444
	<b>351 732</b>	<b>384 121</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	90 150	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	164 284	0
Periodiskt underhåll värme	0	236 428
Material i periodiskt underhåll	169 833	0
	<b>424 267</b>	<b>236 428</b>

*PKS*



#### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	311 667	514 829
El	118 017	129 173
Uppvärmning	487 044	606 583
Vatten	189 474	145 897
Sophämtning	60 802	54 996
Övriga avgifter	132 846	126 105
	<b>1 299 850</b>	<b>1 577 583</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	109 636	110 790
Revisionsarvoden	9 785	9 412
Övriga kostnader	110 684	99 048
	<b>230 105</b>	<b>219 250</b>

#### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	140 280	135 240
Revisorsarvode	9 285	8 951
Löner och andra ersättningar styrelse	70 197	69 754
Övriga löner och ersättningar	800	13 200
	<b>220 562</b>	<b>227 145</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	51 208	54 698
	<b>51 208</b>	<b>54 698</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>271 770</b>	<b>281 843</b>

*BA*

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 700 355	15 700 355
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 700 355</b>	<b>15 700 355</b>
Ingående avskrivningar	-7 561 014	-7 331 329
Årets avskrivningar	-239 395	-229 685
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 800 409</b>	<b>-7 561 014</b>
Mark	396 000	396 900
<b>Utgående värde mark</b>	<b>396 000</b>	<b>396 900</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>8 295 946</b>	<b>8 536 241</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	<b>55 200 000</b>	<b>55 200 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående nyanläggning avser relining och beräknas att färdigställas 2021.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	65 313	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 313</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 313</b>	<b>0</b>

### Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 809	11 421
	<b>15 809</b>	<b>11 421</b>

*Red*

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	5 824	4 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 243	83 973
	<b>107 067</b>	<b>88 854</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fast ränteplacering HSB Malmö	5 800 000	5 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 800 000</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 800 000</b>	<b>5 100 000</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	1 573 985	1 737 413
Avsättning	73 000	73 000
Ianspråktagande	-424 267	-236 428
	<b>1 222 718</b>	<b>1 573 985</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	12 914 000	12 914 000
	<b>12 914 000</b>	<b>12 914 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

1 619 572 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 155 763 kr.

Beräknad skuld om fem år är 7 712 894 kr.

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 619 572	2 648 123
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	6 909 042	6 036 254
	<b>8 528 614</b>	<b>8 684 377</b>

*Pek*

HSB Brf Organisten i Svedala  
Org.nr 746001-0809

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,160	2025-04-25	2 568 488	2 590 631
Swedbank Hypotek	1,590	2022-06-22	1 121 253	1 145 833
Swedbank Hypotek	1,420	2021-01-25	1 489 340	1 522 252
Stadshypotek	1,290	2024-12-30	3 349 533	3 425 661
			<b>8 528 614</b>	<b>8 684 377</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	31 062	32 702
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	23 318	24 098
	<b>54 380</b>	<b>56 800</b>

*W*

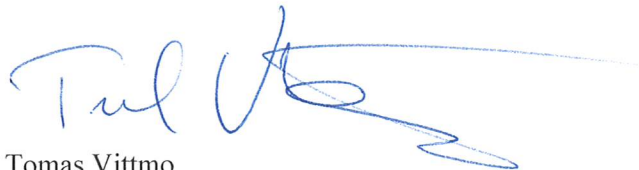
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	11 564	14 292
Förutbetalda hyror och avgifter	319 766	296 102
Övriga upplupna kostnader	302 818	108 525
	<b>634 148</b>	<b>418 919</b>


Svedala den



Ann-Margret Persson  
Ordförande



Tomas Vittmo



Mathilda Malmborn



Ann-Margret Elvingson



Eva Hallberg

Jonas Billgren



Marcus Wedeberg


Vår revisionsberättelse har lämnats 9/5 - 2021



Per Erik Silberg  
BoRevison AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunbritt Gullstrand  
av föreningen utsedd revisor



Ingemar Åkerberg  
av föreningen utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Organisten i Svedala, org.nr. 746001-0809

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Organisten i Svedala 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 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 Organisten i Svedala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

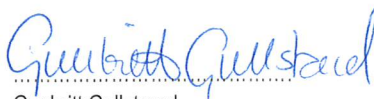
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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.

Svedala den 5/5 2021



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



Gunbritt Gullstrand  
Av föreningen vald revisor



Ingemar Åkerberg  
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.