



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF  
HUGGAREN  
I MALMÖ**



**HSB – där möjligheterna bor**





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Huggaren i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 3 februari 2020

**Lokal:** Kirsebergs fritids- och kulturhus, Kronetorpsgatan 1, lokal Ringstasalen

---

---

## DAGORDNING - ÖPPNANDE AV STÄMMAN

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor 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 hänskjuta frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande





HSB Brf Huggaren i Malmö

## ÅRSREDOVISNING

**HSB Brf Huggaren i Malmö**

Org nr 746000-5601

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2018-09-01 – 2019-08-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 – 1949 på fastigheterna Dolken 10-11, Hjälmen 3, Huggaren 8 och Kyllret 4 och som föreningen innehar med äganderätt.

Föreningens säte är Malmö.

Fastighetens omfattning är 255 lägenheter och sex lokaler. Dessa är fördelade på 11 stycken bostadshus och 33 trappuppgångar.

Fastigheternas adress är Rantzowsgatan 9 A-C och 11 A-B, Sperlingsgatan 7 A-C och 9 A-C, Vattenverksvägen 36 A-C, Sandbackegatan 5 A-C, 7 A-C, 8 A-C och 10 A-C, Sandbackegången 2 A-B och 4 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Huggaren i Malmö

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	81
2	157
3	15
4	2
Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	3
Garage, motorcyklar	4
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta i m <sup>2</sup>	12145,5
Total lokalyta i m <sup>2</sup>	275
Lägenheternas medelyta m <sup>2</sup>	47,63

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 februari 2019 i Kirsebergs fritids- och kulturhus. Närvarande var 35 röstberättigade medlemmar. Det tillkom fem fullmakter varför det totala antalet röstberättigade uppgick till 40.

**Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Brian Solberg Petersen
Vice ordförande	Tomas Nilsson
Sekreterare	Daniel Svärd
Studieorganisatör	Lewis Lebolt
Ledamot	Ben Brunström
Fritidsansvarig	Suzanne Elgström
Utsedd av HSB	Adis Julardzija
Suppleant	Johan Threms

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Brian Solberg Petersen, Lewis Lebolt och Suzanne Elgström samt suppleanten Johan Threms. Sittande styrelse valdes under ett konstituerande möte den 2019-02-12. Under perioden 2018-08-31 till 2019-09-01 har styrelsen haft 13 styrelsemöten.

**Firmatecknare två i förening**

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

**Revisorer**

Mia Mattson, Gabriel Forsman samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

**Valberedning**

Maria Forsman och Frida Larsson



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Huggaren i Malmö

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

Brian Petersen och Tomas Nilsson

### **Vicevärd**

Sedan början av år 2017 anlitar BRF Huggaren Sekant för att sköta fastighetsförvaltning

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

Under räkenskapsåret har styrelsen arbetet aktivt för att föreningens ska vara en attraktiv plats att bo på och att föreningens medlemmar ska trivas i sitt boende. God ekonomi, välskötta fastigheter och en bra boendemiljö är ledord för arbetet.

Under räkenskapsåret har det varit ett särskilt fokus på relining av föreningens avloppsstammar. Cirka hälften av föreningen har relinats under räkenskapsåret och hela arbetet beräknas vara färdigt i mars 2020. Arbetet med intrimning av föreningens värmesystem har fortsatt. Syftet är dels att få en bättre och mer jämn värme i våra lägenheter men även att få ner kostnaderna avseende värmen. Fönstren på flera av föreningens byggnader har tilläggsisolerats. Styrelsen har även fortsatt en översyn av föreningens avtal, bland annat har avtal avseende trädgårdsskötsel och städning av gemensamma utrymmen omförhandlats. Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens lån med syfte att sänka föreningens räntekostnader. Under räkenskapsåret har även en ny energideklaration tagits fram för BRF Huggarens byggnader.

Under räkenskapsåret har två extrastämmor hållits. Vid båda stämmorna beslutades att det är tillåtet att bo i två av föreningens lokaler.

### **Utbildningar**

Styrelsen, valberedningen och föreningens revisor erbjuds återkommande möjligheten att gå utbildningar hos HSB. Under räkenskapsåret har styrelsens och valberedningens ledamöter samt revisorerna deltagit i följande utbildningar:

Ekonomi för icke-ekonomier

Underhållsplan online

Revisorsrapport

Upphandling

Ordförandekurs

Ekonomi för icke ekonomier

Föreningsstämma

Revisor

Aktuell bostadsrättsjuridik

Aktivt styrelsearbete

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 909 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 %.

*h*





HSB Brf Huggaren i Malmö

Styrelsen anser att det föreningens ekonomin är starkt. I budgeten finns en höjning på mellan 2 och 3 % de kommande åren för att ta höjd för inflation och framtida investeringar i föreningens byggnader.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 60 154 697. Under året har föreningen amorterat cirka 640 000 kr.

## Medlemsinformation

Under året har 30 lägenhetsöverlåtelser skett. Den första september 2019 hade föreningen 291 (förra året 296) 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.

## Ekonomisk ställning och resultat

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	11 687	11 561	11 447	11 255	11 029
Rörelsens kostnader	-9 705	-9 279	-8 247	-8 123	-8 215
Finansiella poster, netto	-460	-586	-673	-955	-1 316
Årets resultat	1 522	1 696	2 527	2 177	1 498

Likvida medel & fin. placeringar	16 760	9 538	7 256	7 419	3 953
Skulder till kreditinstitut	60 155	41 608	41 997	44 386	44 775
Fond för yttre underhåll	5 430	5 652	5 716	5 168	4 371
Balansomslutning	77 537	56 078	54 768	54 744	52 942
Fastighetens taxeringsvärde	152 274	107 586	107 586	107 586	95 525
Soliditet %	19%	23%	21%	16%	12%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	39	50	57	80	80
Låneskuld kr/kvm	4 953	3 426	3 457	3 654	3 686
Avgift kr/kvm	909	909	903	884	864

h





## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	315 131	0	5 651 898	5 323 977	1 696 035
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				1 696 035	-1 696 035
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-659 918	659 918	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			438 000	-438 000	
Årets resultat					1 521 967
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>315 131</b>	<b>0</b>	<b>5 429 980</b>	<b>7 241 931</b>	<b>1 521 967</b>

## Förslag till resultatdisposition

**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	7 241 931
Årets resultat	1 521 967
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>8 763 898</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	8 763 898
-------------------------	-----------

✓





## HSB Brf Huggaren i Malmö

		2018-09-01	2017-09-01
Resultaträkning		2019-08-31	2018-08-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	11 351 344	11 374 144
Övriga intäkter	Not 2	335 740	186 905
Summa Nettoomsättning		11 687 084	11 561 049
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-5 695 957	-5 577 632
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-418 083	-339 425
Löpande underhåll	Not 5	-675 927	-757 105
Periodiskt underhåll	Not 6	-659 918	-511 111
Övriga externa kostnader	Not 7	-693 171	-568 157
Fastighetsskatt/avgift		-370 498	-333 860
Avskrivningar	Not 8	-1 191 972	-1 191 972
Summa fastighetskostnader		-9 705 526	-9 279 261
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 981 558</b>	<b>2 281 788</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		16 302	23 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 893	-609 329
Summa finansiella poster		-459 591	-585 752
<b>Årets resultat</b>		<b>1 521 967</b>	<b>1 696 035</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		1 521 967	1 696 035
Avsättning underhållsfond		-438 000	-447 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		659 918	511 111
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		221 918	64 111
<b>Överskott</b>		<b>1 743 885</b>	<b>1 760 146</b>

h



## HSB Brf Huggaren i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	44 919 241	46 111 213
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	15 589 913	252 320
		<u>60 509 154</u>	<u>46 363 533</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 509 854</u>	<u>46 364 233</u>
 <i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		63 508	19 452
Avräkningskonto HSB Malmö		12 759 651	9 137 165
Övriga fordringar	Not 12	51 125	36 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	152 035	119 754
		<u>13 026 318</u>	<u>9 312 749</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	400 000
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		942	955
		<u>942</u>	<u>955</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>17 027 260</u>	<u>9 713 704</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>77 537 114</b></u>	<u><b>56 077 937</b></u>

h

**HSB Brf Huggaren i Malmö**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	315 131	315 131
Fond för yttre underhåll	5 429 980	5 651 898
	<u>5 745 111</u>	<u>5 967 029</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 241 931	5 323 977
Årets resultat	1 521 967	1 696 035
	<u>8 763 897</u>	<u>7 020 013</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>14 509 009</u>	<u>12 987 042</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>18 772 101</u>	<u>41 219 097</u>
	18 772 101	41 219 097
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	41 382 596	388 908
Aktuell skatteskuld	444 165	249 559
Övriga skulder	33 866	16 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	<u>2 360 685</u>	<u>1 187 424</u>
	44 256 005	1 871 798
<b>Summa skulder</b>	<u>63 028 106</u>	<u>43 090 895</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>77 537 114</u>	<u>56 077 937</u>



## HSB Brf Huggaren i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 521 967	1 696 035
Avskrivningar	1 191 972	1 191 972
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 713 939	2 888 007
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 083	31 998
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 390 519	2 585
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 013 374	2 922 590
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-15 337 593	-252 320
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 337 593	-252 320
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	18 546 692	-388 908
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 546 692	-388 908
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 222 473</b>	<b>2 281 362</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 538 120</b>	<b>7 256 757</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 760 593</b>	<b>9 538 120</b>

4



## HSB Brf Huggaren i Malmö

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 68 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,62 %

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Långfristiga skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 29 915 112 kr (föregående år 29 915 112 kr).

h





## HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	11 048 700	11 048 700
Årsavgifter lokaler	105 312	105 312
Hyresintäkter	197 332	220 132
<b>Summa</b>	<b>11 351 344</b>	<b>11 374 144</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga Intäkter</b>	
Ersättning försäkringsskador	84 349	25 157
Årsavgift vatten	3 540	3 540
Årsavgift värme	6 396	6 396
Fatighetsskatt	6 396	6 936
Övriga intäkter	235 059	144 876
<b>Summa</b>	<b>335 740</b>	<b>186 905</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 467 496	2 396 521
El	353 610	288 253
Uppvärmning	1 465 226	1 617 765
Vatten	519 191	478 994
Sophämtning	342 091	309 138
Övriga avgifter	548 344	486 960
<b>Summa</b>	<b>5 695 957</b>	<b>5 577 632</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	225 400	218 742
Revisorsarvode	12 000	24 000
Löner och andra ersättningar	85 462	22 800
<b>Summa</b>	<b>322 862</b>	<b>265 542</b>
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	95 221	73 883
<b>Summa</b>	<b>95 221</b>	<b>73 883</b>
<b>Totalt</b>	<b>418 083</b>	<b>339 425</b>
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
<b>Not 5</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Material i löpande underhåll	178 545	49 488
Löpande underhåll av bostäder	68 506	625
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 965	225 929
Löpande underhåll tvättutrustning	78 760	89 785
Löpande underhåll av installationer	4 000	3 570
Löpande underhåll Va/sanitet	47 240	174 316
Löpande underhåll värme	27 676	29 805
Löpande underhåll ventilation	14 721	12 386
Löpande underhåll el	27 190	18 387
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	64 127	88 999
Löpande underhåll huskropp utvändigt	8 125	0
Löpande underhåll markytor	19 416	59 236
Skadegörelse	11 582	-9
Försäkringsskador	121 074	4 588
<b>Summa</b>	<b>675 927</b>	<b>757 105</b>



## HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll bostäder	268 750	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	86 163	138 379
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	64 255	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	66 000	0
	Periodiskt underhåll värme	120 750	160 232
	Periodiskt underhåll markytor	54 000	212 500
	<b>Summa</b>	<b>659 918</b>	<b>511 111</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	286 051	275 777
	Revisionsarvoden	20 435	20 901
	Övriga externa kostnader	386 685	271 479
	<b>Summa</b>	<b>693 171</b>	<b>568 157</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	1 191 972	1 191 972
	<b>Summa</b>	<b>1 191 972</b>	<b>1 191 972</b>



## HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 733 009	73 733 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 733 009	73 733 009
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-27 979 765	-26 787 793
Årets avskrivningar	-1 191 972	-1 191 972
Utgående avskrivningar	-29 171 737	-27 979 765
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>44 561 272</b>	<b>45 753 244</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	357 970	357 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 970	357 970
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>357 970</b>	<b>357 970</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>44 919 241</b>	<b>46 111 213</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	90 400 000	73 600 000
Byggnad - lokaler	1 614 000	1 234 000
	92 014 000	74 834 000
Mark - bostäder	59 800 000	32 400 000
Mark - lokaler	460 000	352 000
	60 260 000	32 752 000
Taxeringsvärde totalt	152 274 000	107 586 000
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	252 320	0
Omklassificering	0	0
Årets investeringar	15 337 593	252 320
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>15 589 913</b>	<b>252 320</b>
Avser rening och beräknas kosta ungefär 26,5 miljoner och vara klart under våren 2020		
<b>Not 11 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

L



## HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	51 125	36 378
	<b>51 125</b>	<b>36 378</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	11 883	6 677
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 152	113 077
	<b>152 035</b>	<b>119 754</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	4 000 000	400 000
---	-----------	---------

**Not 15 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	315 131	0	5 651 898	5 323 977	1 696 035
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				1 696 035	-1 696 035
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-659 918	659 918	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			438 000	-438 000	
Årets resultat					1 521 967
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>315 131</b>	<b>0</b>	<b>5 429 980</b>	<b>7 241 931</b>	<b>1 521 967</b>

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristig del
Nordea Hypotek	39788860427	0,92%	2019-09-25	13 680 062	13 680 062
Nordea Hypotek	39788888046	0,84%	2020-01-31	5 970 000	5 970 000
Nordea Hypotek	39788919820	0,58%	2022-06-15	13 000 000	130 000
Stadshypotek	53334	1,19%	2019-10-30	6 289 887	6 289 887
Stadshypotek	53335	1,19%	2019-10-30	1 825 000	1 825 000
Swedbank Hypotek	2754182380	1,31%	2020-11-25	1 312 500	15 000
Swedbank Hypotek	2851098539	1,11%	2020-01-24	6 673 941	6 673 941
Swedbank Hypotek	2852291448	1,33%	2021-01-25	4 676 585	71 984
Swedbank Hypotek	2854493034	0,76%	2019-12-20	6 726 722	6 726 722
				<b>60 154 697</b>	<b>41 382 596</b>

Summa långfristiga skulder

18 772 101

Summa kortfristiga skulder

41 382 596

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

56 943 877

Finns Swap-avtal knutna till föreningen

Nej

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,14%

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

**Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**

2019-08-31

2018-08-31

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

232 350 000

50 200 000

**Eventualförpliktelser**

Inga

Inga



## HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	2 625	0
Arbetsgivaravgifter	2 749	0
Depositioner	8 800	9 000
Inre fond	20 519	20 519
	<u>34 693</u>	<u>29 519</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	93 600	92 896
Övriga upplupna kostnader	1 391 702	201 798
Förutbetalda hyror och avgifter	875 383	892 730
	<u>2 360 685</u>	<u>1 187 424</u>

Malmö 27/12 2019


Ben Brunström




Brian Petersen



Daniel Svärd



Tomas Nilsson



Lewis Lebolt



Adis Julardzija



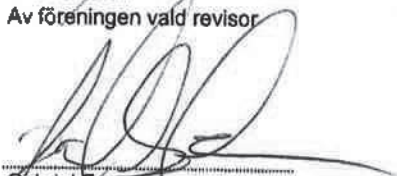
Suzanne Elgström

Vår revisionsberättelse har 13.11 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Mia Matsson  
Av föreningen vald revisor



LISETTE HEERLANDER  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gabriel Forsman  
Av föreningen vald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Huggaren i Malmö, org.nr. 746000-5601

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huggaren i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019.

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 2019 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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.

### Revisor 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

W

## 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 Huggaren i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13/1 2019 2020

Liselotte Herrlander

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mia Matsson

Av föreningen vald revisor

Gabriel Forsman

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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.