



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF  
KALKBRÄNNAREN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

Org nr 716439-5456

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-09-01 – 2019-08-31**

föreningens 26:e verksamhetsår

## 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 1992-93, på fastigheterna Slammeriet 1, Kalkbrännaren 1 och Cementbrännaren 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bettys väg 52 21853 Klagshamn

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
3	10	97
4	22	120
4	28	124
5	30	127
Totalt:	90	10885
Garage	90	
Parkeringsplatser	28	
Total lägenhetsyta	10885 kvm	
Lägenheternas medelyta	118 kvm.	

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

*02*



Total renovering utvändigt genomfördes under 2018.

Renovering av grunder genomfördes 2019.

Lekplatser besiktigades och reparerades 2019.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 januari 2019

Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Mats Persson	Omval
Vice ordförande	Cesare Righetti	2020
Sekreterare	Mathias Grahn	Omval
Studieorganisatör	Beda Svensson	Ej Omval
Ledamot	Håkan Stenström	Ej Omval
Ledamot	Jesper Karlsson	2020
Utsedd av HSB	Anders Olsson	
Suppleant	Linnea Bergström	Omval
Suppleant	Martin Lagerström	Omval

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Persson, Mathias Grahn.

Beda Svensson och Håkan Stenström avgår på egen begäran då de flyttar från föreningen  
Suppleanterna Linnea Bergström och Martin Lagerström är valda på 1 år

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Mats Persson och Mathias Grahn

Håkan Stenström och Cesare Righetti

### **Revisorer**

Per Hubinette och Stefan Winbladh samt extern revisor Borevision

Omval av föreningsrevisorer sker varje år

### **Valberedning**

Jonnie Linden samt Tobias Rudfeldt

Omval av valberedning sker varje år

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

Mats Persson Suppleant Mathias Grahn

### **Vicevärd**

Styrelsen har fungerat som vicevärd/övriga uppdrag i föreningen.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Samtliga hus renoverades utvändigt med målning som största åtgärd.  
Lekplatserna reparerades med de åtgärder som uppkom vid årlig besiktning.  
Filterbyte i fläktarna utfördes under 2 ggr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-11-02  
Detta gjordes i samband med besiktning av renoveringen 2018 och gjordes av ÅF infrastruktur.  
Vid besiktningen framkom att området är i bra skick efter renoveringen vecka 19-43 2018

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte av dörrar i lägenheterna kommer att ske när dörren är uttjänt.  
Byte av ventiler till vattnet kommer att göras under 2019/20  
Fönsterbyte/renovering inom 5 år påbörjas med 33% av området under 3 år

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital samt lån.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 805 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. I årsavgifterna ingår inte värme.

Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna

Styrelsen anser att Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Vi planerar alltid för höjning med 1-2%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 116 886 438 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 115 år.

Vi betalade ränteskillnads ersättning till SBAB på ca 1 000 000 kr då vi förtids löste ett lån.  
Vi tog sedan upp lånet igen till fast ränta. Den nya räntan blev då 2,13% . Tidigare ränta var 3,30%

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

### Kommentarer till Årets resultat

Resultatet är bättre än budget och detta beror på mindre underhållskostnader under året.  
Även att räntorna har varit gynnsamma för föreningens lån gör att resultatet är bättre än budget.

### Extrastämma

Ingen extrastämma har hållits under budgetåret.

**Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Vi har gått ner på 2 suppleanter istället för 3

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

En stor risk är alltid ränteläget då vi har stora lån i föreningen.

Vi har valt att köra samtliga lån med fast ränta då vi vill veta vad det kostar i framtiden.

1% höjning av räntan utgör 1,160 000 kronor i räntehöjning i vår förening.

Detta beror på den höga belåningen i samband med byggandet 1992-93.

**Medlemsinformation**

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 154 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 796 476	0	1 520 550	-8 115 761	1 142 197
Förändring uppskr.fond					
Resultatdisp. under året				1 142 197	-1 142 197
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond			-767 396	767 396	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			469 000	-469 000	
Årets resultat					-1 075 875
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>9 796 476</b>	<b>0</b>	<b>1 222 154</b>	<b>-6 675 168</b>	<b>-1 075 875</b>

02

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	9 060	8 949	9 868	9 359	9 291
Rörelsens kostnader	-6 989	-5 638	-7 071	-6 715	-5 674
Finansiella poster, netto	-3 147	-2 169	-2 205	-2 276	-2 812
Årets resultat	-1 076	1 142	592	368	805
Likvida medel & fin. placeringar	6 027	11 488	12 682	7 756	5 483
Skulder till kreditinstitut	116 886	117 886	118 886	119 886	120 886
Fond för yttre underhåll	1 222	1 520	603	733	960
Balansomslutning	121 621	126 369	123 377	124 400	124 429
Fastighetens taxeringsvärde	133 029	133 029	119 614	119 614	119 614
Soliditet %	3%	3%	3%	2%	2%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	290	204	206	211	260
Låneskuld kr/kvm	10 738	10 830	10 922	11 014	11 106
Avgift kr/kvm	805	797	796	796	791

**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-6 675 168
Årets resultat	-1 075 875
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-7 751 043</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-7 751 043
-------------------------	------------







## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	8 770 172	8 681 446
Övriga intäkter	Not 2	289 799	267 989
Summa Nettoomsättning		<u>9 059 971</u>	<u>8 949 435</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-1 552 011	-1 566 185
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-366 861	-293 929
Löpande underhåll	Not 5	-658 224	-552 122
Periodiskt underhåll	Not 6	-767 397	0
Övriga externa kostnader	Not 7	-338 033	-552 068
Fastighetskatt/avgift		-724 410	-703 080
Avskrivningar	Not 8	<u>-2 019 230</u>	<u>-1 970 138</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-6 426 166</u>	<u>-5 637 521</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 633 805</b>	<b>3 311 914</b>
Poster av engångskaraktär	Not 9	-571 096	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 062 709</b>	<b>3 311 914</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 407	48 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 159 988</u>	<u>-2 218 133</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 146 581</u>	<u>-2 169 717</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 083 872</b>	<b>1 142 197</b>
Inkomstskatt		7 997	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 075 875</b>	<b>1 142 197</b>



## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 10 115 396 280	108 618 280
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11 0	6 131 901
	<u>115 396 280</u>	<u>114 750 181</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>115 396 780</u>	<u>114 750 681</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	41 671	39 500
Avräkningskonto HSB Malmö	5 027 375	10 988 705
Övriga fordringar	Not 13 69 159	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 85 925	90 035
	<u>5 224 129</u>	<u>11 118 240</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15 1 000 000	500 000
Summa omsättningstillgångar	<u>6 224 129</u>	<u>11 618 240</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>121 620 909</u>	<u>126 368 921</u>

07



## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	9 796 476	9 796 476
Fond för yttre underhåll	<u>1 222 154</u>	<u>1 520 550</u>
	11 018 630	11 317 026
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 675 168	-8 115 761
Årets resultat	<u>-1 075 875</u>	<u>1 142 197</u>
	-7 751 043	-6 973 564
Summa eget kapital	<u>3 267 587</u>	<u>4 343 461</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>115 886 438</u>	<u>116 886 438</u>
	115 886 438	116 886 438
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	241 256	1 843 566
Aktuell skatteskuld	29 475	74 592
Övriga skulder	Not 18 7 750	4 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>1 188 404</u>	<u>2 216 245</u>
	2 466 885	5 139 021
Summa skulder	<u>118 353 323</u>	<u>122 025 459</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>121 620 909</u>	<u>126 368 921</u>

02



## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

<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	-1 083 872	1 142 197
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	571 096	0
Avskrivningar	2 019 230	1 970 138
Årets skatt	7 997	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 514 451</u>	<u>3 112 335</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 219	-24 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 672 137</u>	<u>2 849 401</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 224 905	5 937 450
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 236 425</u>	<u>-6 131 901</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 236 425	-6 131 901
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 461 330</b>	<b>-1 194 451</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 488 705</b>	<b>12 683 156</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 027 375</b>	<b>11 488 705</b>

02



## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

### 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 94 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 1,6 %

#### 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 ny 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 46 129 020 kr (föregående år 46 129 020 kr).



## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 1</b>		
<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
Årsavgifter bostäder		
Hyresintäkter	8 758 172	8 679 446
Bruttoomsättning	12 000	2 000
	<u>8 770 172</u>	<u>8 681 446</u>
<b>Not 2</b>		
<b>Övriga intäkter</b>		
Bredband		
Ersättning försäkringsskador	161 035	160 920
Övriga intäkter	84 847	51 120
Summa	<u>43 917</u>	<u>55 949</u>
	<u>289 799</u>	<u>267 989</u>
<b>Not 3</b>		
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård		
El	471 753	485 104
Uppvärmning	42 524	54 661
Vatten	0	5 751
Sophämtning	256 743	299 775
Övriga avgifter	193 017	141 589
Summa	<u>587 974</u>	<u>579 305</u>
	<u>1 552 011</u>	<u>1 566 185</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Styrelsearvode		
Revisorsarvode	119 572	104 958
Löner och andra ersättningar	11 374	11 200
Summa	<u>123 774</u>	<u>93 140</u>
	<u>254 720</u>	<u>209 298</u>
Löner och ersättningar		
Summa	<u>23 600</u>	<u>15 000</u>
	<u>23 600</u>	<u>15 000</u>
Sociala kostnader		
Övriga gemensamma kostnader	87 447	69 631
Summa	<u>1 094</u>	<u>0</u>
	<u>88 541</u>	<u>69 631</u>
<b>Totalt</b>		
	<u>366 861</u>	<u>293 929</u>
Medeltalet anställda under räkenskapsåret	1	1
<b>Not 5</b>		
<b>Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	47 773	59 622
Löpande underhåll av bostäder	13 273	27 791
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	187 694	71 875
Löpande underhåll av installationer	187 942	0
Löpande underhåll Va/sanitet	13 875	6 307
Löpande underhåll värme	82 638	94 858
Löpande underhåll ventilation	64 106	42 957
Löpande underhåll ei	0	22 720
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	5 006	5 221
Löpande underhåll huskropp utvändigt	27 514	16 081
Löpande underhåll markytor	0	13 198
Löpande underhåll garage och p-platser	0	94 292
Försäkringsskador	19 000	0
Summa	<u>9 403</u>	<u>97 200</u>
	<u>658 224</u>	<u>552 122</u>


**HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn**

		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Noter</b>			
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	179 500	0
	Periodiskt underhåll	246 363	0
	Periodiskt underhåll bostäder	166 921	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	6 863	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	167 750	0
	Periodiskt underhåll markytor	<u>767 397</u>	<u>0</u>
	<b>Summa</b>		
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	138 375	353 490
	Revisionsarvoden	8 913	9 138
	Övriga externa kostnader	190 745	189 440
	<b>Summa</b>	<u>338 033</u>	<u>552 068</u>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	2 019 230	1 970 138
	<b>Summa</b>	<u>2 019 230</u>	<u>1 970 138</u>
<b>Not 9</b>	<b>Poster av engångskaraktär</b>		
	Utrangering fasad	571 096	0
	<b>Summa</b>	<u>571 096</u>	<u>0</u>

02



## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 10 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 709 718	120 709 718
Årets investering fasad	9 368 326	0
Utrangering fasad	-3 398 845	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>126 679 199</u>	<u>120 709 718</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader		
Utrangering fasad	-24 275 450	-22 305 312
Årets avskrivningar	2 827 748	0
Utgående avskrivningar	<u>-2 019 230</u>	<u>-1 970 138</u>
	-23 466 931	-24 275 450
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>103 212 268</b>	<b>96 434 268</b>
Ingående anskaffningsvärde mark		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 184 012</u>	<u>12 184 012</u>
	12 184 012	12 184 012
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>12 184 012</b>	<b>12 184 012</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>115 396 280</b>	<b>108 618 280</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	<u>89 708 000</u>	<u>89 708 000</u>
	89 708 000	89 708 000
Mark - bostäder	<u>43 321 000</u>	<u>43 321 000</u>
	43 321 000	43 321 000
Taxeringsvärde totalt	133 029 000	133 029 000
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde		
Årets investeringar	6 131 901	0
Aktivering fasad	3 236 425	0
Pågående nyanläggningar	<u>-9 368 326</u>	<u>6 131 901</u>
	0	6 131 901
<b>Not 12 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500





## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

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

<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>	69 159	0
Skattekonto	69 159	0

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	4 876	8 662
Upplupna ränteintäkter	81 049	81 373
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 925	90 035

<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>	1 000 000	500 000
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.		

Not 16 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res.		Årets resultat
				/Disp.fond		
Belopp vid årets ingång	9 796 476	0	1 520 550	-8 115 761		1 142 197
Resultatdisponering under året				1 142 197		-1 142 197
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-767 397	767 397		
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			469 000	-469 000		
Årets resultat						-1 075 875
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>9 796 476</b>	<b>0</b>	<b>1 222 153</b>	<b>-6 675 168</b>		<b>-1 075 875</b>

Not 17 Skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års
						amortering
	SBAB	23772396	2,13%	2025-05-08	29 909 110	250 000
	SBAB	23773112	1,74%	2023-04-06	28 096 610	500 000
	SBAB	23773139	1,26%	2022-05-10	29 721 609	0
	SBAB	23773171	1,97%	2026-01-12	29 159 109	250 000
					<b>116 886 438</b>	<b>1 000 000</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen  
 Genomsnittsränta vid årets utgång

111 886 438  
 Nej  
 2,68%

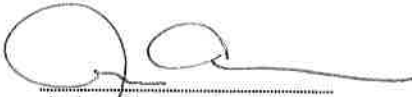
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder,  
 oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
	119 815 160	119 815 160
Ställda säkerheter		
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



## HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn

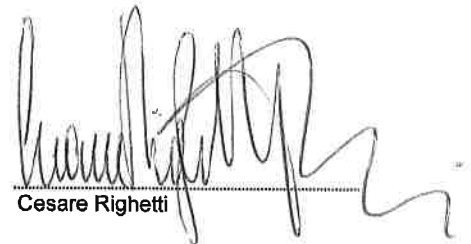
Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	3 785	2 256
Arbetsgivaravgifter	3 965	2 363
	<u>7 750</u>	<u>4 619</u>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	347 407	395 011
Övriga upplupna kostnader	169 547	1 092 979
Förutbetalda hyror och avgifter	671 450	728 255
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	<u>1 188 404</u>	<u>2 216 245</u>

Malmö 19, 11 - 2019


Anders Olsson



Beda Svensson




Cesare Righetti



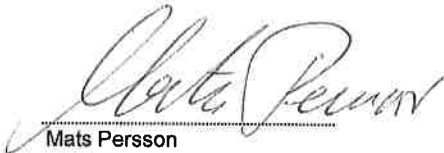
Håkan Stenström



Jesper Karlsson




Mathias Grahn



Mats Persson

Vår revisionsberättelse har 24, 11 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Per Hubinette  
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak  
Av HSB Riksforbund utsedd revisor



Stefan Winblad  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn, org.nr. 716439-5456

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31.

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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisions sed 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.

02

## 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 Kalkbrännaren i Klagshamn för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god 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 29/11 2019



Per Hubinette  
Av föreningen vald revisor



Stefan Winblad  
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak  
BoRevision | Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

9/12-2019

# 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.