



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
BASUNEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

## *KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA*

---

HSB Brf Basunen i Malmö  
746000-5478

Medlemmarna i HSB Brf Basunen i Malmö kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 3 mars 2021  
Tid, kl.: 19.00  
Plats: Föreningslokalen

Välkomna!

### **DAGORDNING**

---

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor/er och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
19. Avslutning



## ÅRSREDOVISNING 1/9 2019 - 31/8 2020 HSB Brf Basunen i Malmö

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

### Förvaltningsberättelse

#### *Verksamheten*

##### **Allmänt om verksamheten**

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1956 på fastigheten Basunen 2, Malmö Kommun, som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Nordlinds väg 100 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Rok:</b>	<b>Antal:</b>
1	6
2	18
3	10
4	2
Totalt:	36 lägenheter
Total lägenhetsyta:	2 052 m <sup>2</sup>
Lägenheternas medelyta:	57 m <sup>2</sup>
Totalt lokaler, bostadsrätt:	1 lokal
Totalt lokaler, hyresrätt:	1 lokal
Total lokalyta:	133 m <sup>2</sup>
Totala garageplatser:	28 platser <i>AO</i>

### Underhåll, investeringar och projekt senaste åren

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

År	Utfört underhåll
2020	Underhållsspolning samt filmning av avloppsstammar.
2019	Ny oljeavskiljare till spolplattan samt målning och ny belysning i garaget.
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt rensning av ventilations-systemet.
2017	Renovering av balkongfogar samt tillhörande målning.
2015	Återställning av källare, källarlokalerna och garage efter skyfallet 2014-08-31. I samband med återställningen har även renovering och underhåll av nämnda lokaler utförts.
2011	Totalrenovering av tvättstuga, torkrum samt målning av källargång, mangelrum och cykelkällare.

### Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 februari 2020 och närvarande var 8 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Mikael Östergren	Styrelseledamot, ordförande	2021
Linda Marmberg	Styrelseledamot, vice ordförande, sekreterare	2022
Ola Nigård	Styrelseledamot, studieorganisatör	2022
Jan Östring	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.
Rolf Rydström	Suppleant	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Mikael Östergren och suppleanten Rolf Rydström.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2019/2020 hållit 9 sammanträden.

### Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Mikael Östergren, Linda Marmberg, Ola Nigård och Rolf Rydström.

### Revisorer

Under året har Markus Jonsson varit internvald revisor. Emma Hoas har varit internvald revisorssuppleant. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Christina Thurell och Kristina Engdahl. Kristina Engdahl har dock flyttat under året.

### HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Mikael Östergren med Linda Marmberg som suppleant.

### Vicevärd

Ansvarig för vicevärdsuppgifterna har varit Rolf Rydström. *AO*

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Underhållsåtgärder**

Under året har garaget renoverats. Väggar och tak har målats och belysning med tillhörande automatik har bytts ut. Dessutom har oljeavskiljaren till spolplattan bytts ut, vilket var en ren förutsättning för att ha spolplattan kvar. Under året har även avloppsledningarna inne i fastigheten spolats och filmats.

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 2020-05-26.

Vid besiktningen framkom inget nytt, men filmningen av avloppsledningarna visade att det är tid för åtgärd. Styrelsen har därför tidigare lagt relining av avloppsstammarna så att det beräknas ske hösten 2021.

### **Underhållsplan**

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det finns flera större underhållsåtgärder inom en 10-årsperiod. Styrelsen har för avsikt att följa upp dessa åtgärder årligen för att planera underhållet på bästa sätt.

Planerade åtgärder skall finansieras dels med egna medel, dels med lån. Föreningen har ett gynnsamt läge då vi kunnat avvakta med flera underhållsåtgärder och därmed kommer att kunna finansiera en större del än beräknat med egna medel. Detta borgar för lägre framtida lån och lägre avgiftshöjning än planerat.

### **Väsentliga avtal**

Ett väsentligt avtal i föreningen är tomträttsavgälden. Tomträttsavgälden betalas som ersättning till Malmö Stad för föreningens nyttjande av marken. Nuvarande tomträttsavgäld gäller fr.o.m. 2016-01-01 och sträcker sig 10 år fram. Nuvarande tomträttsavgäld 215 460 kr/år.

### **Kommentar till årets resultat**

Årets resultat är starkt trots renoveringen av garaget och byte av oljeavskiljare till spolplattan. Det beror på att dessa åtgärder betraktas som en investering och påverkar därför resultatet mycket lite, endast i form av avskrivning.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 725 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen lät årsavgifterna förbli oförändrade avseende räkenskapsåret 2019/2020. Budgeten för år 2020/2021 visade ett höjningsbehov av årsavgifterna och därför beslöt sig styrelsen för att låta årsavgifterna höjas med 3% fr.o.m. 2020-09-01. Styrelsen anser även att om underhållsplanen visar ett större behov av avgiftshöjning i framtiden så skall avgifterna höjas lite ett antal år i förväg för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 122 500 kr. Under året har föreningen amorterat 90 000 kr, vilket kan säga motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna i sådan takt att lånen är avbetalade den dag då nya lån behöver tas av samma orsak. Exempelvis om lån tas för ett nytt tak och det nya taket har en förväntad livslängd på 50 år ska amorteringstakten inte överstiga 50 år. I syfte att begränsa riskerna har föreningen två ungefär lika stora lån vilket ger större möjlighet att följa den bindningstid som för tillfället är lönsammast.

AO

HSB Brf Basunen i Malmö  
Org.nr 746000-5478

### ***Medlemsinformation***

Under året har sju lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar (43 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

*ÅE*



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	1 676	1 696	1 664	1 626	1 988
Rörelsens kostnader	-1 321	-1 400	-1 741	-1 402	-1 697
Finansiella poster, netto	-33	-37	-71	-77	-94
Årets resultat	322	258	-148	147	197
Likvida medel & fin. placeringar	4 137	4 452	2 869	3 032	1 665
Skulder till kreditinstitut	3 123	3 212	3 302	3 392	3 483
Fond för yttre underhåll	3 535	3 507	3 171	3 154	3 271
Balansomslutning	10 118	10 012	8 610	8 977	8 758
Fastigheters taxeringsvärde	41 367	41 367	34 281	34 281	34 281
Soliditet (%)	66	64	58	57	57
Räntekostnad kr/kvm	25	27	39	40	47
Låneskuld kr/kvm	1 521	1 470	1 511	1 552	1 594
Avgift kr/kvm	725	683	670	651	638

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	80 500	1 125 000	3 507 142	1 416 152	258 482	<b>6 387 276</b>
Avsättning till yttre fond år 2019/2020			54 000	-54 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2019/2020			-25 650	25 650		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat				258 482	-258 482	<b>0</b>
Årets resultat					322 132	<b>322 132</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>80 500</b>	<b>1 125 000</b>	<b>3 535 492</b>	<b>1 646 284</b>	<b>322 132</b>	<b>6 709 408</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 646 284
årets vinst	322 132
	<b>1 968 416</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	1 968 416
	<b>1 968 416</b>

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

*Ad*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 634 729	1 647 779
Övriga intäkter	3	41 697	47 769
		<b>1 676 426</b>	<b>1 695 548</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll	4	-42 205	-59 799
Periodiskt underhåll	5	-25 650	0
Fastighetsavgift/-skatt		-61 114	-59 242
Driftkostnader	6	-737 621	-717 534
Övriga externa kostnader	7	-115 888	-176 199
Personalkostnader	8	-129 214	-190 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 323	-196 723
		<b>-1 321 015</b>	<b>-1 399 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>355 411</b>	<b>295 669</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 216	18 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 495	-55 350
		<b>-33 279</b>	<b>-37 187</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>322 132</b>	<b>258 482</b>

AO

**Balansräkning** Not 2020-08-31 2019-08-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	9	5 875 710	5 455 033
		<b>5 875 710</b>	<b>5 455 033</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 876 210</b>	<b>5 455 533</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		14 757	12 648
Avräkningskonto HSB Malmö		1 137 035	2 452 152
Övriga fordringar	11	4 888	4 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	84 741	86 413
		<b>1 241 421</b>	<b>2 556 100</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 000	2 000 000
		<b>3 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 241 421</b>	<b>4 556 100</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 117 631</b>	<b>10 011 633</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

At

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		80 500	80 500
Uppåtelseavgifter		1 125 000	1 125 000
Fond för yttre underhåll	14	3 535 492	3 507 142
		<b>4 740 992</b>	<b>4 712 642</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		1 646 284	1 416 152
Årets resultat		322 132	258 482
		<b>1 968 416</b>	<b>1 674 634</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 709 408</b>	<b>6 387 276</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 612 500	3 122 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 612 500</b>	<b>3 122 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 510 000	90 000
Leverantörsskulder		15 872	127 291
Aktuella skatteskulder		6 791	5 558
Övriga skulder		33 579	44 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	229 481	234 761
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 795 723</b>	<b>501 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 117 631</b>	<b>10 011 633</b>

AO

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		322 132	258 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		209 323	196 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>531 455</b>	<b>455 205</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-438	-13 315
Förändring av kortfristiga skulder		-126 134	105 691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>404 883</b>	<b>547 581</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-630 000	0
Försäljning av bostadsrätt		0	1 125 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-630 000</b>	<b>1 125 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-90 000	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-90 000</b>	<b>-90 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-315 117</b>	<b>1 582 581</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 452 152	2 869 571
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 137 035</b>	<b>4 452 152</b>

AS

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 57 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 2,03 %.


#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Långfristiga skulder

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

## Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 488 000	1 469 526
Årsavgifter lokaler	15 036	15 036
Hyresintäkter lokaler	3 132	37 584
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	98 671	95 411
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser, momsregistrerade	29 890	30 222
	<b>1 634 729</b>	<b>1 647 779</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Balkonger	31 104	31 104
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	10 593	16 665
	<b>41 697</b>	<b>47 769</b>

## Not 4 Löpande underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	1 750
Material i löpande underhåll	7 265	10 275
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 576	1 550
Löpande underhåll tvättutrustning	0	1 658
Löpande underhåll av installationer	0	6 906
Löpande underhåll VA/sanitet	4 764	29 658
Löpande underhåll värme	3 580	0
Löpande underhåll el	9 801	3 306
Löpande underhåll av markytor	13 219	1 071
Försäkringsskador	0	3 625
	<b>42 205</b>	<b>59 799</b>

## Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	25 650	0
	<b>25 650</b>	<b>0</b>

Ac



### Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Lokalvård	32 832	34 863
El	50 798	49 136
Fjärrvärme	268 465	278 508
Vatten	87 830	78 302
Sophämtning	22 310	16 244
Besiktningar	16 769	1 801
Serviceavtal	0	3 500
Fastighetsförsäkringar	26 833	23 133
Kabel-TV	16 437	16 417
Bredband	58	0
Tomträttsavgälder*	215 290	215 630
	<b>737 622</b>	<b>717 534</b>

\* Nuvarande tomträttsavgäld gäller fr.o.m. 2016-01-01 och sträcker sig 10 år fram.

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administrativ förvaltning	56 919	61 079
Underhållsplan	8 536	8 338
Energideklaration	0	7 950
Konsultarvoden	5 344	0
Extern revisor	9 338	9 075
Medlemsavgift HSB Malmö	15 770	15 355
Medlems- och föreningsavgifter	7 013	8 449
Omkostnader för brfs lgh/lokal	0	9 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 085	14 752
Hemsida	444	0
Övriga externa kostnader	2 439	41 801
	<b>115 888</b>	<b>176 199</b>

AC

## Not 8 Personalkostnader

HSB Brf Basunen har haft under 1 anställd under året.

### Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	30 000	30 000
Revisionsarvode	1 500	1 500
Fastighetsskötare lön	84 316	139 150
Övriga ersättningar	1 740	2 574
	<b>117 556</b>	<b>173 224</b>

### Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	11 658	17 158
	<b>11 658</b>	<b>17 158</b>

<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>129 214</b>	<b>190 382</b>
---	----------------	----------------

## Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 661 939	9 661 939
Nyanskaffning - Oljeavskiljare	240 000	0
Nyanskaffning - Garage	390 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 291 939</b>	<b>9 661 939</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 206 906	-4 010 183
Årets avskrivningar	-209 323	-196 723
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 416 229</b>	<b>-4 206 906</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 875 710</b>	<b>5 455 033</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 967 000	20 967 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	<b>41 367 000</b>	<b>41 367 000</b>

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

AO

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	4 888	4 887
	<b>4 888</b>	<b>4 887</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	8 802	8 151
Förutbetald hemsida	648	444
Förutbetald kabel-TV	1 374	1 368
Förutbetald tomträttsavgäld	71 834	72 744
Upplupna ränteintäkter	2 083	3 706
	<b>84 741</b>	<b>86 413</b>

### Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

HSB Brf Basunen har fastränteplaceringar hos HSB Malmö ek. för.

Namn	Ränte- sats %	Saldo 2020-08-31	Saldo 2019-08-31
HSBM32	0,41	1 000 000	1 000 000
HSBM31	0,28	1 000 000	1 000 000
HSBM30	0,34	1 000 000	0
		<b>3 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	3 507 142	3 171 142
Avsättning till fond för yttre underhåll	54 000	336 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-25 650	0
	<b>3 535 492</b>	<b>3 507 142</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

As

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

1 510 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 90 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 672 500 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 510 000	90 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 612 500	3 122 500
	<b>3 122 500</b>	<b>3 212 500</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Basunen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån	1,51	2021-01-28	1 460 000	1 500 000
SEB Bolån	1,74	2023-09-28	1 662 500	1 712 500
			<b>3 122 500</b>	<b>3 212 500</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupet styrelsearvode	30 000	30 000
Upplupet revisionsarvode	1 500	1 500
Upplupen semesterskuld (fastighetsskötare)	8 581	8 581
Upplupen telefonersättning	1 740	1 740
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 140	13 005
Upplupen extern revisor	9 500	9 300
Upplupen el	3 012	970
Upplupen fjärrvärme	4 512	4 137
Upplupen sophämtning	1 777	0
Upplupet löpande underhåll	0	28 300
Upplupna räntekostnader	8 779	9 179
Förskottsbetalda hyresfordringar	146 940	128 049
	<b>229 481</b>	<b>234 761</b>

AB

### Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen hade extra föreningsstämma 2020-09-22. Stämman beslutade att låta föreningen ansluta sig till kollektivt avtal för bredband via Bahnhof. En obligatorisk avgift om 111 kr per månad och per lägenhet tillkommer därför fr.o.m. 2021-01-01.

Malmö <sup>28</sup>/<sub>12</sub> -2020

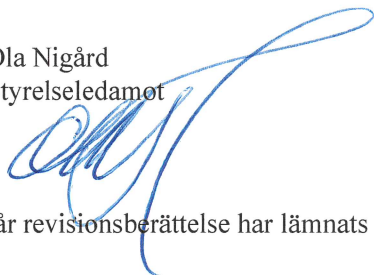


Mikael Östergren  
Ordförande

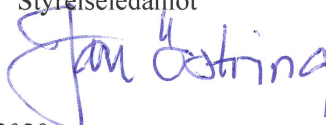


Linda Marmberg  
Styrelseledamot

Ola Nigård  
Styrelseledamot



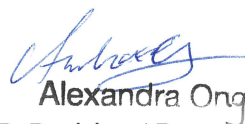
Jan Östring  
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>28</sup>/<sub>12</sub> -2020



Markus Jonsson  
Intern revisor  
Utsedd av föreningen



Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Extern revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Basunen i Malmö, org.nr. 746000-5478

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

AD

## 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 Basunen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

### 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:

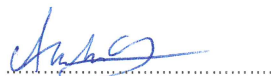
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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.

Malmö den 28/12-2020



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Markus Jonsson  
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.