



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
HAMMARSHUS  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



# KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hammarshus i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 17 juni 2020 kl. 18.30

**Lokal: Tuppens servicecentrum, Tessins väg 10**

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens 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 suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Beslut om gemensam EL, enkel majoritet.
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor



Styrelsen för HSB Brf Hammarshus i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.  
Föreningens 77: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 1942 på fastigheten Malmö Hammarshus 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Roslins väg 18.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	76
3	10
4	10
5	2
Totalt:	101
Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta 6002 kvm	
Total lokalyta 254 kvm.	
Lägenheternas medelyta 59,43 kvm.	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Relining bottenstam med stick 2019, fönsterbyte 2017, elektroniskt bokningssystem 2015.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019  
Närvarande var 29 röstberättigade medlemmar. *IK*

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Lundh
Vice ordförande	Lillemor Tellander
Sekreterare	Mats Nordström
Studieorganisatör	Inga-Britta Nilsson
Ledamot	Anders Ljunggren
Ledamot	Birgitta Rosenberg
Utsedd av HSB	Monica Nilsson / Anna Horn
Suppleant	Kristina Andersson

Mandatperioden går ut vid kommande ordinarie föreningsstämma för ledamöterna Mats Nordström, Anders Ljunggren och Birgitta Rosenberg samt suppleanten Kristina Andersson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Firmatecknare två i förening

Anders Lundh, Lillemor Tellander, Mats Nordström och Inga-Britta Nilsson

### Revisorer

Ingemar Johnn och Ronny Mårtensson och samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Philip Rejnefelt och Jenny Möller Wernram med Philip Rejnefelt som sammankallande.

### Representant i HSB Malmö fullmäktige

Anders Lundh

### Vicevärd

Patrik Grönberg, Bredablick

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Relining av bottenstam med stick, en ny tvättmaskin i tvättstuga E och en ny tvättmaskin i tvättstuga A. Ny luftavfuktare installerad i källaren vid A-trappan.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-10-19.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning trapphus 2022, byte entrédörrar, 2022, renovering hissar 2022, byte värmeledning 2024. Dessa årtal är preliminära och kan komma att ändras.

Planerade åtgärder ska finansieras med: Till största delen nya lån men även med tillskott av egna medel. *K*

*AL AL BR*  
*MN* *→* *Fu*

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 586 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Styrelsen anser att årsavgiften ska följa budgeten för att undvika kraftiga höjningar vissa år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 222 750 kr. Under året har föreningen amorterat 192 400 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63,5 år.

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.

#### **Extrastämma**

Ingen extrastämma hölls under året.

#### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Inga väsentliga förändringar.

#### **Väsentliga avtal**

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

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

Inga.

### **Medlemsinformation**

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 131 medlemmar (130 föregående år).

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. *ll*

*ll*  
*AK*  
*BK*  
*ll*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	4 147	3 964	3 796	3 680	3 693
Rörelsens kostnader	-4 162	-4 229	-3 966	-3 225	-3 224
Finansiella poster, netto	-96	-95	-71	-24	-41
Årets resultat	-111	-360	-241	431	428
Likvida medel & fin placeringar	1 109	1 301	1 320	2 473	1 779
Skulder till kreditinstitut	12 223	11 506	10 683	5 676	5 762
Fond för yttre underhåll	1 528	1 376	1 239	1 618	1 585
Balansomslutning	19 498	18 917	19 568	13 685	13 316
Fastigheternas taxeringsvärde	123 826	101 408	101 408	101 408	80 753
Soliditet %	33	35	36	52	51
Räntekostnad i kr/kvm	20	16	13	6	8
Låneskuld kr/kvm	2 036	1 917	1 780	946	960
Avgift kr/kvm	586	571	558	542	529

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	175 000	1 376 494	5 427 022	-360 284	<b>6 618 232</b>
Avsättning år 2019 yttre fond		370 000	-370 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-218 230	218 230		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-360 284	360 284	<b>0</b>
Årets resultat				-110 570	<b>-110 570</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>175 000</b>	<b>1 528 264</b>	<b>4 914 968</b>	<b>-110 570</b>	<b>6 507 662</b>

*MW AL*  
*AL BK JM*  
*SPAN*



HSB Brf Hammarshus i Malmö  
Org.nr 746000-5932

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 914 967
årets förlust	-110 570
	<b>4 804 397</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 804 397
	<b>4 804 397</b>

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

*///*  
*AL BR AL*  
*→ [signature]*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 147 260 <b>4 147 260</b>	3 963 732 <b>3 963 732</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-580 834	-315 802
Planerat underhåll	4	-218 230	-125 269
Fastighetsavgift/skatt		-167 337	-157 215
Driftskostnader	5	-2 148 076	-2 209 390
Övriga kostnader	6	-270 973	-294 383
Personalkostnader	7	-179 093	-177 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 676	-949 292
		<b>-4 162 219</b>	<b>-4 229 097</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14 959</b>	<b>-265 365</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 495	2 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 107	-97 767
		<b>-95 612</b>	<b>-94 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-110 570</b>	<b>-360 284</b>

*MN A*  
*J*  
*A BR*  
*M*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	17 992 853	17 248 994
		<b>17 992 853</b>	<b>17 248 994</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 993 353</b>	<b>17 249 494</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 291	1 138
Avräkningskonto HSB Malmö		708 765	800 217
Aktuella skattefordringar		0	1 659
Övriga fordringar	10	39 339	26 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	348 141	337 860
		<b>1 104 536</b>	<b>1 166 930</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	12	400 000	500 000
		<b>400 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		19 803	768
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 524 339</b>	<b>1 667 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 517 692</b>	<b>18 917 192</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'A', 'BR', and 'Zn'.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		175 000	175 000
Fond för yttre underhåll	13	1 528 264	1 376 494
		<b>1 703 264</b>	<b>1 551 494</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		4 914 967	5 427 022
Årets resultat		-110 570	-360 284
		<b>4 804 397</b>	<b>5 066 738</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 507 661</b>	<b>6 618 232</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	5 890 500	3 930 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 890 500</b>	<b>3 930 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 332 250	7 574 900
Leverantörsskulder		243 519	286 893
Aktuella skatteskulder		8 783	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	534 979	506 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 119 531</b>	<b>8 368 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 517 692</b>	<b>18 917 192</b>

MV AL  
J  
AL Bre  
20

## Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-110 570	-360 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	597 676	949 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>487 106</b>	<b>589 008</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-7 153	3 735
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 905	-42 965
Förändring av leverantörsskulder	-43 374	-685 461
Förändring av kortfristiga skulder	-1 190 306	6 949 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-775 632</b>	<b>6 813 397</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 341 535	-278 507
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 341 535</b>	<b>-278 507</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 944 750	-6 553 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 944 750</b>	<b>-6 553 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-172 417</b>	<b>-19 010</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 300 985	1 319 995
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 128 568</b>	<b>1 300 985</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 43 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 2,4 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

*MW*  
*AL*  
*AL*  
*BR*  
*me*

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 519 432	3 425 157
Hysesintäkter	51 636	45 612
Årsavgifter lokaler, ej moms	256 644	249 795
Övriga intäkter	319 548	243 168
	<b>4 147 260</b>	<b>3 963 732</b>

### Not 3 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	982	5 063
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	31 031	12 136
Löpande underhåll tvättutrustning	7 470	53 966
Löpande underhåll av installationer	43 419	23 715
Löpande underhåll Va/sanitet	29 027	23 684
Löpande underhåll värme	11 880	27 930
Löpande underhåll ventilation	25 836	0
Löpande underhåll el	5 512	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	8 222	-2 237
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	13 108
Löpande underhåll av markytor	4 875	4 472
Försäkringsskador	328 565	86 232
Material löpande underhåll	33 363	43 716
Hissar	50 652	24 018
	<b>580 834</b>	<b>315 803</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	127 992	31 750
Periodiskt underhåll el	0	19 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	22 000
Periodiskt underhåll	0	52 019
Periodiskt underhåll tvättutrustning	90 238	0
	<b>218 230</b>	<b>125 269</b>





### Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	855 419	919 064
El	139 751	115 935
Uppvärmning	537 789	604 107
Vatten	224 160	182 728
Sophämtning	136 658	119 827
Övriga avgifter	254 298	267 729
	<b>2 148 075</b>	<b>2 209 390</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	126 510	119 460
Revisionsarvoden	9 682	9 400
Energideklaration	0	17 841
Övriga kostnader	134 781	147 682
	<b>270 973</b>	<b>294 383</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	128 800	125 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	20 000	12 000
Vicevärd	0	8 000
Övriga kostnader anställda	0	500
	<b>148 800</b>	<b>145 500</b>

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	30 093	32 246
Övriga gemensamma kostnader	200	0
	<b>30 293</b>	<b>32 246</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>179 093</b>	<b>177 746</b>
--	----------------	----------------

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	24 910 169	17 596 074
Årets investeringar	1 341 535	7 872 794
Utrangering fönster	0	-558 699
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 251 704</b>	<b>24 910 169</b>
Ingående avskrivningar	-7 833 975	-7 443 383
Utrangering	0	180 252
Årets avskrivningar	-597 676	-570 845
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 431 651</b>	<b>-7 833 976</b>
Mark	172 800	172 800
<b>Utgående värde mark</b>	<b>172 800</b>	<b>172 800</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>17 992 853</b>	<b>17 248 993</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 155 000	54 890 000
Taxeringsvärden mark	60 671 000	46 518 000
	<b>123 826 000</b>	<b>101 408 000</b>

**Not 9 Andelar**

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

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordran avseende aktuell skatt	39 339	26 056
	<b>39 339</b>	<b>26 056</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	346	314
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	347 795	337 546
	<b>348 141</b>	<b>337 860</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 Multiple scribbles and initials in blue ink, including what appears to be "BR" and "M".

### Not 12 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacerng HSB Malmö	400 000	500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>400 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>400 000</b>	<b>500 000</b>

### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	1 376 494	1 238 763
Avsättning	370 000	263 000
Ianspråkstagande	-218 230	-125 269
	<b>1 528 264</b>	<b>1 376 494</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	12 504 600	11 682 550
	<b>12 504 600</b>	<b>11 682 550</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

6 332 250kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 182 900 kr

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 332 250	7 574 900
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 890 500	3 930 750
	<b>12 222 750</b>	<b>11 505 650</b>

MW S Ar  
Ar BK Pi  
STAN

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för omsättning</b>	<b>Lånebelopp 2019-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2018-12-31</b>
SEB Lån	0,78	2020-02-28	914 000	960 000
SEB Lån	0,69	2020-07-28	1 487 500	1 512 500
SEB Lån	1,11	2020-12-28	3 930 750	3 991 650
SEB Lån	1,05	2022-04-28	900 000	0
Stadshypotek	0,98	2024-12-30	4 990 500	0
SEB Lån	1,11	2019-12-28	0	2 962 500
Swedbank	0,85	2019-12-28	0	2 079 000
			<b>12 222 750</b>	<b>11 505 650</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "AL" and "BR".

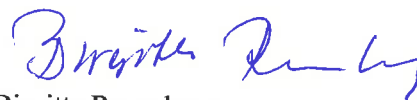
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	2 285	2 151
Förutbetalda hyror och avgifter	304 610	285 549
Övriga upplupna kostnader	228 084	218 717
	<b>534 979</b>	<b>506 417</b>

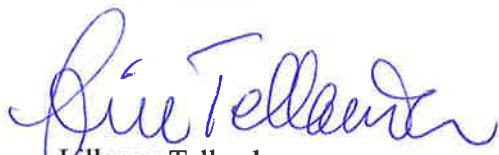
Malmö den 4/3 - 2020



Anders Lundh



Birgitta Rosenberg



Lillemor Tellander



Mats Nordström



Inga-Britta Nilsson



Anders Ljunggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/03 - 2020



Ingemar John  
av föreningen utsedd revisor



Ronny Mårtensson  
av föreningen utsedd revisor



BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammarshus i Malmö, org.nr. 746000-5932

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarshus i Malmö för räkenskapsåret 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 december 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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.

*K-ij RA*





## 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 Hammarshus i Malmö för räkenskapsåret 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 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, viktiga 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 31/03 2020

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar John  
Av föreningen vald revisor

Ronny Martensson  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.







Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.