



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB:s BRF  
VAPENSMEDEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vapensmeden i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 17 Maj klockan 18.00

**Lokal: Nya styrelserummet, i källaren.**

---

---

## DAGORDNING

§ 1 Val av ordförande:

§ 2 Val av protokollförare:

§ 3 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar:

§ 4 Fastställande av dagordning:

§ 5 Val av två personer jämte ordförande att justera protokollet samt val av rösträknare: Roland Larsen och

§ 6 Fråga om kallelse behörigen skett:

§ 7 Styrelsens årsredovisning:

§ 8 Revisorernas berättelse:

§ 9 Beslut om fastställande av resultat och balansräkning:

§ 10 Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda

§ 11 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen:

§ 12 Fråga om arvoden till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden:

§ 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-

§ 14 Val av revisor/er och suppleant/er:

§ 15 Val av valberedning:

§ 16 Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB:

§ 17 Övriga anmälda ärenden

§ 18 Avslutning



Styrelsen för HSB Brf Vapensmeden i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### 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 1938 på Eriksrogatan/Törnskärsgatan som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Eriksrogatan 1 C

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenheter totalt: 44 stycken fördelat på:

	Antal
1 R o k	28
2 R o k	16
Totalt:	44

Total lägenhetsyta 1 728 kvm

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

**2019** Omläggning av taket

**2020** Byte av armaturen i trapphuset

**2021** Försköning av gården, samt att två nya träd planterades.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/5 - 2021.

Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Christoffer Kling	<b>Ordförande</b>
Roland Larsen	<b>Vice ordförande</b>
Jan Roos	<b>Sekreterare</b>
Rasmus Håkansson	<b>Ledamot</b>
Erika Isabella Svennar	<b>Ledamot</b>
Henric Lellky	<b>Utsedd av HSB</b>
Ola Püschel	<b>Suppleant</b>
Bodil Israelsson	<b>Suppleant</b>

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roland Larsen och Jan Roos samt suppleanterna Ola Puschel och Bodil Israelsson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

Christoffer Kling, Roland Larsen, Jan Roos och Rasmus Håkansson

#### **Revisorer**

Föreningen har ingen internrevisor. Revisor från Borevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

#### **Valberedning**

Vakans

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

Christoffer Kling och Roland Larsen

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Föreningen har under 2021 inte gjort någon större åtgärd.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-01-29. Vid besiktningen framkom att putsen på sockeln som vetter mot Törnskärsgatan har släppt och börjat spricka.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: I underhållsplanen för år 2024 (förflyttat från år 2023) finns det med att vi ska förnya värmesystemet samt planerade åtgärden för nya entrépartier.

Planerade åtgärder ska finansieras dels med likvida medel samt en del med lån.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 931 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % men styrelsen beslöt ändå att höja årsavgifterna fr o m 2022-01-01 med 4% för att täcka kommande planerade fastighetsåtgärder.

Styrelsen anser att avgiften bör höjas med 2% årligen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 806 425 kr. Under året har föreningen amorterat 299 752 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 30 år.

Styrelsen anser att amorteringstakten fortsatt ska hållas högt eftersom räntorna är låga.

#### **Kommentarer till Årets resultat**

Föreningen klarade budgeten men dem ekonomiska marginalerna är små. Därför anser styrelsen att bör höja avgiften med ca 2% årligen, dels för att täcka prishöjningarna men också för att alla ska vara med att finansiera kommande renoveringar.

### **Byte av kontoplan**

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan har fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

### **Extrastämma**

Föreningen har inte haft någon extrastämma.

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

Inga väsentliga sammansättningar i styrelsen har skett under verksamhetsåret.

### **Väsentliga avtal**

Årsskiftet 2020/2021 tecknade föreningen ett avtal med Telia gällande gemensamt bredband. Bredband ingår nu i månadsavgiften.

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

Föreningens lån är uppdelat på 7 poster med räntesatser på 0.55 - 1,73 %. Det kan vara så, beroende på världsläget att räntorna höjs. Skulle räntorna höjas i allmänhet skulle föreningens utgifter som berör lånen att öka. För att avgifterna inte ska skena iväg kommer föreningen istället att amortera mindre istället för att höja avgifterna i föreningen.

### **Medlemsinformation**

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar (55 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 668	1 694	1 577	1 557	1 563
Rörelsens kostnader	-1 583	-1 650	-1 519	-1 340	-1 474
Finansiella poster, netto	-84	-96	-105	-103	-139
Årets resultat	0	-53	-47	114	-50
Likvida medel & fin placeringar	980	905	824	432	320
Skulder till kreditinstitut	10 806	11 106	11 407	10 218	10 603
Fond för yttre underhåll	3 503	3 512	3 665	3 675	3 635
Balansomslutning	13 814	14 173	14 540	13 261	13 546
Fastigheternas taxeringsvärde	34 600	34 600	34 600	28 600	28 600
Soliditet %	19	19	19	21	20
Räntekostnad kr/kvm	49	56	61	60	80
Låneskuld kr/kvm	6 254	6 427	6 601	5 913	6 136
Avgift kr/kvm	931	931	895	895	895

### 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	32 240	3 511 804	-789 245	-52 678	<b>2 702 121</b>
Avsättning år 2021 yttre fond		34 000	-34 000		<b>0</b>
Ianspråktagande år 2021 av yttre fond		-42 500	42 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-52 678	52 678	<b>0</b>
Årets resultat				258	<b>258</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 240</b>	<b>3 503 304</b>	<b>-833 423</b>	<b>258</b>	<b>2 702 379</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-833 423
årets vinst	258
	<b>-833 165</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-833 165
	<b>-833 165</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	1 611 744	1 606 714
Övriga intäkter	3	56 298	87 074
		<b>1 668 042</b>	<b>1 693 788</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-64 190	-126 066
Planerat underhåll	5	-42 500	-187 012
Fastighetsavgift/skatt		-64 196	-62 370
Driftskostnader	6	-716 026	-598 047
Övriga kostnader	7	-157 471	-123 447
Personalkostnader	8	-92 257	-106 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 858	-446 858
		<b>-1 583 498</b>	<b>-1 650 187</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>84 544</b>	<b>43 601</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 068	1 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 355	-97 452
		<b>-84 287</b>	<b>-96 278</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>258</b>	<b>-52 678</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 725 475	13 172 333
		<b>12 725 475</b>	<b>13 172 333</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 725 975</b>	<b>13 172 833</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 190	0
Avräkningskonto HSB Malmö		980 423	905 166
Övriga fordringar	11	42 710	42 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 662	52 108
		<b>1 087 985</b>	<b>999 799</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 087 985</b>	<b>999 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 813 960</b>	<b>14 172 632</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		32 240	32 240
Fond för yttre underhåll	13	3 503 304	3 511 804
		<b>3 535 544</b>	<b>3 544 044</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-833 423	-789 245
Årets resultat		258	-52 678
		<b>-833 165</b>	<b>-841 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 702 379</b>	<b>2 702 121</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 693 422	5 515 503
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 693 422</b>	<b>5 515 503</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 113 003	5 590 674
Leverantörsskulder		80 796	98 630
Aktuella skatteskulder		5 885	5 071
Övriga skulder		3 590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	214 885	260 632
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 418 159</b>	<b>5 955 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 813 960</b>	<b>14 172 631</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	258	-52 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	446 858	446 858
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>447 116</b>	<b>394 180</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 929	-1 368
Förändring av kortfristiga skulder	-59 176	-11 436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>375 011</b>	<b>381 376</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>200</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån/amortering av lån	-299 752	-300 480
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-299 752</b>	<b>-300 480</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>75 259</b>	<b>81 096</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	905 166	824 069
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>980 425</b>	<b>905 165</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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 2021.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 42 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.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 888 324 kr (fg år 2 888 324 kr).

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 608 000	1 608 000
Hysesintäkter	3 744	3 744
Diverse avdrag	0	-5 030
	<b>1 611 744</b>	<b>1 606 714</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift	17 850	9 464
Pantförskrivningsavgift	7 610	3 760
Ersättning från försäkringsbolag	0	62 061
Övriga intäkter	30 838	11 789
	<b>56 298</b>	<b>87 074</b>

## Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparation, övrigt	7 380	20 909
Reparationer av gemensamma utrymmen	3 475	21 086
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	14 457
Reparationer, VA/sanitet	0	1 488
Reparationer, Värme	6 661	0
Reparationer el/tele	0	3 511
Reparationer hissar	37 670	30 404
Reparation av markytor	0	10 388
Reparationer, bostäder	9 003	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	23 822
	<b>64 189</b>	<b>126 065</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	59 688
Planerat UH av installationer	0	37 162
Planerat UH hissar	42 500	90 162
	<b>42 500</b>	<b>187 012</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	137 157	108 095
El	58 060	53 297
Uppvärmning	256 182	224 762
Vatten	95 181	90 060
Sophämtning	31 582	30 309
Övriga avgifter	137 864	91 524
	<b>716 026</b>	<b>598 047</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	76 523	72 808
Revisionsarvoden	14 388	9 700
Övriga kostnader	66 560	40 939
	<b>157 471</b>	<b>123 447</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	68 200	66 800
Ersättningar till övriga förtroendevalda	2 000	14 000
	<b>70 200</b>	<b>80 800</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	22 057	25 587
	<b>22 057</b>	<b>25 587</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>92 257</b>	<b>106 387</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 986 018	18 986 018
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 986 018</b>	<b>18 986 018</b>
Ingående avskrivningar	-5 833 685	-5 386 827
Årets avskrivningar	-446 858	-446 858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 280 543</b>	<b>-5 833 685</b>
Mark	20 000	20 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>12 725 475</b>	<b>13 172 333</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	<b>34 600 000</b>	<b>34 600 000</b>

### Not 10 Andelar

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

### Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	42 710	42 525
	<b>42 710</b>	<b>42 525</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 662	52 108
	<b>63 662</b>	<b>52 108</b>



### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	3 511 804	3 664 816
Avsättning	34 000	34 000
Ianspråktagande	-42 500	-187 012
	<b>3 503 304</b>	<b>3 511 804</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	11 621 000	11 621 000
	<b>11 621 000</b>	<b>11 621 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

4 113 003 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 299 752 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 307 665 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 113 003	5 590 674
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	6 693 422	5 515 503
	<b>10 806 425</b>	<b>11 106 177</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB Bolån	0,66	2023-09-28	2 289 680	2 329 680
SEB Bolån	0,83	2022-04-28	1 341 131	1 441 131
SEB Bolån	0,65	2023-06-28	1 187 500	1 212 500
SEB Bolån	1,73	2022-02-28	451 240	455 992
SEB Bolån	0,55	2023-03-28	1 813 742	1 813 742
SEB Bolån	0,69	2023-09-28	1 477 500	1 487 500
SEB Bolån	0,77	2022-06-28	2 245 632	2 365 632
			<b>10 806 425</b>	<b>11 106 177</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	718	823
Övriga upplupna kostnader	82 487	136 038
Förutbetalda hyror och avgifter	131 681	123 773
	<b>214 886</b>	<b>260 634</b>

Malmö den

2022-04-25

Christoffer Kling  
Ordförande

Henric Lellky

Rasmus Håkansson

Roland Larsen

Jan Roos

Erika Svennar

Min revisionsberättelse har lämnats

2022-04-28

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vapensmeden i Malmö, org.nr. 746000-5247

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vapensmeden i Malmö för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vapensmeden i Malmö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

## Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor. Jag har därför varit ensam revisor på uppdraget.

---

Malmö den / 2022

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