

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö**

769624-4511

Räkenskapsåret

2020



60. SK 83  
9/5 ME

## Innehållsförteckning

Sida

---

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Noter                  | 9  |
| Underskrifter          | 14 |

Kontaktuppgift till styrelsen  
[styrelsen@kvarterethallenborg.se](mailto:styrelsen@kvarterethallenborg.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare



o/s CBS  
E.O. 80/11/11

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om markan skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-03-09. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2018-03-14 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-20. 2015-11-16 ändrade föreningen namn till Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö från Brf Freja.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger fastigheten Malmö Rogaland 1. Byggnationen av föreningens hus påbörjades 2016 och slutfördes under 2019. Avräkning mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören ägde rum 2019-05-31, efter godkänd slutbesiktning av samtliga hus varmed föreningens ekonomiska verksamhet startade först då. Föreningens gatadresser är: Lågatan 4-8, Hallenborgs gata 14-18, Lovartsgatan 1-5, 211 19 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam där också bostadsrättstillägg ingår. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma 2019-06-12, har följande sammansättning.

|                    | Funktion   | Vald t.o.m. stämma |
|--------------------|------------|--------------------|
| Manne Krispinsson  | Ordförande | 2021               |
| Sabine Kuhn        | Ledamot    | 2021               |
| Elisabeth Olger    | Ledamot    | 2021               |
| Bertil Siöström    | Ledamot    | 2021               |
| Jessica Stålrup    | Ledamot    | 2021               |
| Victoria Larsson   | Suppleant  | 2020               |
| Per-Arne Schyllert | Suppleant  | 2020               |

Vid föreningsstämma 2020-06-10 valdes följande till styrelsen.

|                  | Funktion  | Vald t.o.m. stämma |
|------------------|-----------|--------------------|
| Victoria Larsson | Suppleant | 2021               |
| Axel Ohm         | Suppleant | 2021               |

C  
OK  
OK  
OK  
OK

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### Revisor

Auktoriserad revisor – Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

#### Valberedning

Framt till stämman 2020-06-10  
Gyltene Selmani - sammankallande  
Josef Maalouf

Efter stämman 2020-06-10  
Josef Maalouf - sammankallande  
Mats Persson

#### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen under 2020. Den tekniska förvaltningen har Allservice & Miljöutveckling i Skåne svarat för tom 2020-10-31 och därefter Bredablick. PEAB har stått för garantiskötsel 2020.

#### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Rogaland 1 med en tomtareal om ca 3 111 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två sammanhängande huskroppar med källare och garage och med totalt 123 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till ca 8 234 kvm. I fastigheten finns även en gemensamhetslokal, en gästlägenhet och en hyresrättslokal, 60 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

14 stycken 1 rum och kök  
37 stycken 2 rum och kök  
52 stycken 3 rum och kök  
18 stycken 4 rum och kök  
2 stycken 5 rum och kök

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2020-06-10 där 40 bostadsrätter var representerade. Föreningsstämman genomfördes som en hybrid, med både fysisk och digital närvaro, där röstning skedde på plats, via digital närvaro, poströst eller fullmakt.

Föreningen genomförde en extra föreningsstämma den 2020-11-05 med anledning av proposition gällande stadgarna och motioner gällande inglasning av balkonger samt uppförande av grind, 64 bostadsrätter var representerade. Föreningsstämman genomfördes som en hybrid, med både fysisk och digital närvaro, där röstning skedde på plats, via digital närvaro, poströst eller fullmakt.

##### Föreningsaktiviteter

På grund av pandemin under 2020 så genomfördes inga gemensamma aktiviteter med fysiska träffar. Den aktivitet som genomfördes var firande av 1:a advent och tändning av granen där vi på ett Coronasäkert sätt önskade varandra en glad 1:a advent.

EO BS C  
MUE  
SM OFS

### Underhåll och underhållsplan

Styrelsens har anlitat konsult och underhållsplan är upprättad för 2020 och framåt.

#### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

| Åtgärd                               | Utfört år | Kommentar                        |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------------|
| Digital bokning av gemensamhetslokal | 2020      | digitalt boknings- och låssystem |
| Digital bokning av gästlägenhet      | 2020      | digitalt boknings- och låssystem |

#### Framtida underhåll

Se rubrik underhåll och underhållsplan.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 174 (170) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 18 (27) st. överlåtelse.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av bostadsrättshavaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Föreningens Ekonomi

I ekonomiskplan är det projekterat för högre ränteläge, vilket möjliggör sparande av räntekostnad och utrymme för ändrad framtida amortering när föreningens lån löper ut för omförhandling.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifter med 2,5% för 2021.

### Styrelsen informerar

#### Under 2020:

- 2-årsbesiktning har påbörjats
- upphandling av teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning har genomförts
- beslut fattat om utökning till 12 laddboxar i garaget, med installation i januari 2021.

#### Under 2021:

- 2-årsbesiktning slutförs under 2021
- grind kommer att uppföras i gattet mot brandväg.

C 2/3  
Sv 1/1  
2/3

## Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta                     | 678         | 395         | -           |
| Nettoomsättning                                       | 6922        | 4 100       | -           |
| Resultat efter finansiella poster                     | 78          | 277         | -           |
| Totalt eget kapital                                   | 311 355     | 311 277     | 169 135     |
| Balansomslutning                                      | 434 340     | 435 461     | 434 618     |
| Soliditet   | 71,7%       | 71,5%       | 38,9%       |
| Bokfört värde, byggnader och mark                     | 430 498     | 432 994     | 410 944     |
| Taxeringsvärde, byggnader och mark                    | 228 560     | 228 560     | 78 319      |
| Taxeringsvärde, byggnader                             | 156 200     | 156 200     | 75 600      |
| Låneskuld   | 121 746     | 122 982     | 263 872     |
| Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta                     | 14 786      | 14 936      | 32 047      |
| Belåningsgrad   | 53%         | 54%         | -           |
| Amortering under året                                 | 1 236       | 618         | -           |
| Likvida medel   | 3 415       | 2 240       | 22 761      |
| Likviditet  | 155%        | 101%        | -           |
| Kassaflöde, kr/kvm                                    | 195         | 212         | -           |
| Avsättning underhållsfond, kr/kvm                     | 52          | 30          | -           |

*Avräkningsdag mellan PEAB och föreningen 2019-05-31.*

**Boyta, bostadsrätt: 8 234 kvm**

**Lokalyta, hyresrätt: 60 kvm**

**Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt**

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm boarea\*)*

CO. 85<sup>c</sup>  
sm 1/15

### Förändring i eget kapital

|  | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|-----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång  | 311 000 000           | 0                       | 120 400             | -120 400               | 276 823           | 311 276 823        |
| Disp. enl. stämmobeslut  |                       |                         |                     | 276 823                | -276 823          | 0                  |
| Avsättning till underhållsfond<br>lanspråktagande av<br>underhållsfond |                       |                         | 431 000             | -431 000               |                   | 0                  |
|  |                       |                         | -81 250             | 81 250                 |                   | 0                  |
| Årets resultat   |                       |                         |                     |                        | 77 822            | 77 822             |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>   | <b>311 000 000</b>    | <b>0</b>                | <b>470 150</b>      | <b>-193 327</b>        | <b>77 822</b>     | <b>311 354 645</b> |

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|  |                 |
|--|-----------------|
| balanserat resultat  | 156 423         |
| årets avsättning till fond för yttre underhåll                           | -431 000        |
| ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad | 81 250          |
| årets vinst  | 77 822          |
| <b>Summa, till stämmans förfogande</b>                                   | <b>-115 505</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| till balanserat resultat överföres | -115 505        |
| <b>Summa</b>                       | <b>-115 505</b> |

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

LE. 28  
Gou  
ys  
C

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 6 921 974                         | 4 100 225                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 14 053                            | 20 749                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>6 936 027</b>                  | <b>4 120 974</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drifts- och underhållskostnader                   | 3          | -2 589 182                        | -1 349 901                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -79 815                           | -5 903                            |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -124 321                          | -122 220                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6          | -2 495 917                        | -1 455 952                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 289 235</b>                 | <b>-2 933 976</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>1 646 792</b>                  | <b>1 186 998</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 3 825                             | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 7          | -1 572 795                        | -910 175                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 568 970</b>                 | <b>-910 175</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>77 822</b>                     | <b>276 823</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>77 822</b>                     | <b>276 823</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>77 822</b>                     | <b>276 823</b>                    |

LO. OS SHC  
M  
O/S



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 8          | 430 498 131        | 432 994 048        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>430 498 131</b> | <b>432 994 048</b> |
| <hr/>   |            |                    |                    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>430 498 131</b> | <b>432 994 048</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | 9          | 119                | 23 944             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 427 606            | 203 716            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>427 725</b>     | <b>227 660</b>     |
| <br>  |            |                    |                    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 11         | 3 414 552          | 2 239 632          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>3 414 552</b>   | <b>2 239 632</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 842 277</b>   | <b>2 467 292</b>   |
| <hr/>   |            |                    |                    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>434 340 408</b> | <b>435 461 340</b> |

SMC  
MUK  
CO-ops ops

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 311 000 000        | 311 000 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 470 150            | 120 400            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>311 470 150</b> | <b>311 120 400</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                    |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             |  | -193 327           | -120 400           |
| Årets resultat                  |  | 77 822             | 276 823            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-115 505</b>    | <b>156 423</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>311 354 645</b> | <b>311 276 823</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 12, 13 | 89 610 000        | 90 846 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>89 610 000</b> | <b>90 846 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |        |                   |                   |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 32 136 000        | 32 136 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 427 973           | 381 922           |
| Skatteskulder                                | 14     | 4 641             | 9 270             |
| Övriga skulder                               |        | 20 756            | 9 952             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 786 393           | 801 373           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>33 375 763</b> | <b>33 338 517</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

434 340 408

435 461 340

LO. SMC  
B. a/s

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivning på byggnader görs fr.o.m. 2019-06-01. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Ursprunglig byggnad 120 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av stämman.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                    | 5 581 101        | 3 255 642        |
| El, bostäder                             | 205 200          | 178 815          |
| Bredband                                 | 327 672          | 191 142          |
| Hysesintäkter, lokaler                   | 101 508          | 58 275           |
| Hysesintäkter, garage                    | 604 960          | 343 275          |
| Gästlägenhet                             | 20 750           | 12 000           |
| Avgift andrahandsuthyrning               | 15 635           | 7 832            |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift | 38 456           | 53 036           |
| Ersättning försäkringsskador             | 18 599           | 0                |
| Övriga intäkter                          | 8 093            | 207              |
| <b>Summa</b>                             | <b>6 921 974</b> | <b>4 100 225</b> |

CO. BS  
SVC  
JMK  
AKS

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Summering per grupp</b>                       |                  |                  |
| Driftskostnader, specificering enligt nedan      | 2 375 720        | 1 260 612        |
| Löpande underhåll, specificering enligt nedan    | 132 212          | 65 594           |
| Periodiskt underhåll, specificering enligt nedan | 81 250           | 23 695           |
| <b>Summa</b>                                     | <b>2 589 182</b> | <b>1 349 901</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>Specificering av driftskostnader</b>          |                  |                  |
| El   | 400 000          | 307 247          |
| Uppvärmning                                      | 536 276          | 204 317          |
| Vatten och avlopp                                | 301 750          | 87 635           |
| Avfallshantering och sopkärlstvätt               | 135 025          | 76 493           |
| Fastighetsförsäkring                             | 58 064           | 31 432           |
| Bredband   | 336 201          | 193 192          |
| Fastighetsskötsel enligt avtal                   | 85 716           | 59 999           |
| Fastighetsskötsel utöver avtal                   | 16 357           | 8 752            |
| Teknisk förvaltning enligt avtal                 | 62 738           | 0                |
| Lokalvård enligt avtal inkl mattor               | 116 581          | 72 886           |
| Förbrukningsinventarier                          | 25 911           | 5 693            |
| Fastighetsskatt                                  | 55 600           | 32 433           |
| Driftsuppföljning/elavläsning                    | 20 034           | 11 664           |
| Föreningsstämma och föreningsverksamhet          | 10 151           | 10 473           |
| Förvaltningskostnader                            | 135 373          | 78 863           |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift         | 38 540           | 53 456           |
| Andrahandsuthyrning                              | 2 931            | 0                |
| Kreditupplysning                                 | 5 800            | 5 200            |
| Administrativa kostnader                         | 32 672           | 20 876           |
| <b>Summa</b>                                     | <b>2 375 720</b> | <b>1 260 612</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>Specificering av löpande underhåll</b>        |                  |                  |
| Löpande underhåll, allmänt                       | 2 423            | 1 440            |
| Bostäder, vitvaror och VVS                       | 0                | 14 053           |
| Gemensamma utrymmen, målning trapphus            | 0                | 4 204            |
| Gemensamma utrymmen, miljöanläggning             | 0                | 2 390            |
| Installationer                                   | 0                | 735              |
| Installationer ventilation                       | 3 500            | 0                |
| Installationer hissar                            | 68 359           | 23 106           |
| Fastighet utvändigt, tak                         | 4 781            | 0                |
| Fastighet utvändigt, balkonger                   | 17 625           | 0                |
| Installationer, lås, larm och passagesystem      | 21 771           | 16 547           |
| Fastighet utvändigt, dörrar                      | 11 500           | 2 424            |
| Garage och p-plats                               | 2 252            | 694              |
| <b>Summa</b>                                     | <b>132 212</b>   | <b>65 594</b>    |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Specificering av periodiskt underhåll**

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Installationer               | 81 250        | 0             |
| Huskropp utvändigt balkonger | 0             | 23 695        |
| <b>Summa</b>                 | <b>81 250</b> | <b>23 695</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                  | 2020          | 2019         |
|------------------|---------------|--------------|
| IT               | 2 514         | 3 540        |
| Underhållsplan   | 56 250        | 0            |
| Extern revisor   | 20 452        | 1 500        |
| Övriga kostnader | 599           | 863          |
| <b>Summa</b>     | <b>79 815</b> | <b>5 903</b> |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                                  | 2020           | 2019           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode enl. stämmobeslut | 94 599         | 93 000         |
| Sociala avgifter                 | 29 722         | 29 220         |
| <b>Summa</b>                     | <b>124 321</b> | <b>122 220</b> |

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Avskrivning byggnader, enligt plan | 2 495 917        | 1 455 952        |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 495 917</b> | <b>1 455 952</b> |

Avskrivning på byggnader görs fr.o.m. 2019-06-01. Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|  | 2020             | 2019           |
|--|------------------|----------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 1 571 737        | 910 175        |
| Övriga räntekostnader                          | 1 058            | 0              |
| <b>Summa</b>                                   | <b>1 572 795</b> | <b>910 175</b> |

*Handwritten signatures and initials:*  
SUS  
MUC  
LO. 28 0/0

### Not 8 Byggnader och mark

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 299 510 000        | 276 004 307        |
| Årets anskaffning                               | 0                  | 23 505 693         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>299 510 000</b> | <b>299 510 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 455 952         | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -2 495 917         | -1 455 952         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 951 869</b>  | <b>-1 455 952</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>295 558 131</b> | <b>298 054 048</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 295 558 131        | 298 054 048        |
| Bokfört värde mark                              | 134 940 000        | 134 940 000        |
| <b>Summa</b>                                    | <b>430 498 131</b> | <b>432 994 048</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 156 200 000        | 156 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 72 360 000         | 72 360 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>228 560 000</b> | <b>228 560 000</b> |

Fastighetsbeteckningar: Malmö Rogaland 1

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2018 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Slutligt anskaffningsvärde byggnader är 299 510 000 kronor.

### Not 9 Övriga fordringar

|                      | 2020-12-31 | 2019-12-31    |
|----------------------|------------|---------------|
| Skattekonto          | 119        | 777           |
| Avräkningskonto PEAB | 0          | 23 167        |
| <b>Summa</b>         | <b>119</b> | <b>23 944</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremier            | 46 735         | 42 486         |
| Vatten och avlopp             | 0              | 24 425         |
| Teknisk förvaltning           | 93 973         | 0              |
| Fortnox                       | 393            | 245            |
| Avarn                         | 5 750          | 0              |
| Telia                         | 187 291        | 27 556         |
| Upplupna hyresintäkter för el | 85 914         | 100 246        |
| Övriga förutbetalda kostnader | 7 551          | 8 758          |
| <b>Summa</b>                  | <b>427 606</b> | <b>203 716</b> |

*Handwritten signature and date: 2020-12-31*

### Not 11 Kassa och bank

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank, transaktionskonto | 1 310 727        | 2 239 632        |
| SBAB 9252-5344758           | 2 103 825        | 0                |
| <b>Summa</b>                | <b>3 414 552</b> | <b>2 239 632</b> |

### Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

|                               | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uttaga fastighetsinteckningar | 123 600 000        | 123 600 000        |
| <b>Summa</b>                  | <b>123 600 000</b> | <b>123 600 000</b> |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare     | Räntesats<br>2020-12-31 | Datum för<br>slutbetalning | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Nästa års<br>amortering |
|----------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Swedbank, -565 | 0,85%                   | 2021-05-28                 | 30 900 000               | 0                       |
| Swedbank, -573 | 1,08%                   | 2022-05-25                 | 30 900 000               | 0                       |
| Swedbank, -581 | 1,36%                   | 2025-05-23                 | 29 973 000               | 618 000                 |
| Swedbank, -599 | 1,65%                   | 2028-05-24                 | 29 973 000               | 618 000                 |
| <b>Summa</b>   |                         |                            | <b>121 746 000</b>       | <b>1 236 000</b>        |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 89 610 000 (90 846 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 32 136 000 (32 136 000) kronor. På balansdagen utgör 1 236 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 236 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 115 566 000 kr.

### Not 14 Skatteskulder

|              | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Skatteskuld  | 4 641        | 9 270        |
| <b>Summa</b> | <b>4 641</b> | <b>9 270</b> |

*Handwritten signature and initials:*  
C  
BS  
dys/ML

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


|                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsinsbetalningar         | 3 492             | 0                 |
| Styrelsearvode                  | 47 300            | 46 500            |
| Sociala avgifter                | 14 862            | 14 610            |
| Räntekostnad                    | 137 425           | 143 802           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 565 589           | 582 962           |
| Extern revision                 | 17 726            | 13 500            |
| <b>Summa</b>                    | <b>786 393</b>    | <b>801 373</b>    |

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning på 2,5% under 2021.


Malmö 2021 - 05 - 18

  
Manne Krispinsson  
Ordförande

  
Sabine Kühn  
Ledamot

  
Elisabeth Olger  
Ledamot

  
Bertil Siöström  
Ledamot

  
Jessica Stålrup  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf kvarteret Hallenborg i Malmö

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf kvarteret Hallenborg i Malmö för år 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 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf kvarteret Hallenborg i Malmö för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 18/5 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor