

# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
VISENTEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Visenten i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 23 november 2020, kl 19.00.

**Lokal: Scandic Hotell Triangeln, lokal Learning plan 3**

---

---

## 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 stämмоordföranden 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 resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens 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 suppleant
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 övrig representation i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

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

## 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 1990 på fastigheten Visenten 21 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kasinogatan 1,3 och 5 i Malmö.

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
2	14
3	36
4	10
5	3
Totalt:	63

Total lägenhetsyta 5 323,5 kvm

Lägenheternas medelyta 84,5 kvm.

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

Nytt yttertak på hela fastigheten	2017
Installation av kameraövervakning	2018
Spolning av alla köksstammar	2019
Nya cirkulationspumpar i värmecentral	2019

*up  
2021*

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 december 2019.  
Närvarande var 37 personer varav 26 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Ulf Persson
Vice ordförande	Anders Eriksson
Sekreterare	Tomas Hansson
Studieorganisatör	Rickard Edlund
Ledamot	Evert Löfgren
Ledamot	Magnus Åberg, del av verksamhetsåret
Utsedd av HSB	Ingrid Holmberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Persson och Evert Löfgren. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Ulf Persson, Evert Löfgren, och Anders Eriksson.

### **Revisorer**

Lars Berkesköld och Shadi Yousefi samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Solveig Mattsson och Britta Rehnström

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

Ulf Persson, ordinarie

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Stort gudaträd som dels var skadat och dels felplacerat i trädgården har tagit bort.

Två nya träd med japansk anknytning har återplanterats i trädgården

TV-avtalet med ComHem har uppdaterats och alla kanaler som ingår i avtalet sänds nu digitalt och har även utökats med Comhem Play inom hela EU.

Bredbandsavtalet med Bolina upphör 2020-12-31 och nytt avtal har tecknats med Bahnhof. Det nya avtalet ger sänkt kostnad och ökad hastighet till 1000/1000 Mbit/s.

Terrazzotrapporna i trapphusen har rengjorts på djupet genom ångtvättning.

Renovering av trapphusen med ommålning av väggar, hissdörrar och ledstänger samt nya plastmattor på våningsplan och trappavsatser har påbörjats och kommer att avslutas under hösten 2020.





Samtliga belysningspollare i trädgården har bytts ut mot moderna pollare med LED-belysning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-04-07. Vid besiktningen framkom endast mindre anmärkningar utöver det som finns i underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av ventiler och termostat i lägenheterna	2020/2021
Ompackning och oljebyte i hissar	2021/2022
OVK-besiktning och rensning av imkanaler	2021/2022

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 732 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visar inte på något behov av att höja årsavgifterna och styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

Ett lån är omsatt under året och bundet på tre år till 2022 med ränta 0,55 %. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 861 000 kr.

Styrelsen har utarbetat en finanspolicy där viktiga finansiella principer för föreningen lagts fast. Finanspolicyen fastställs årligen av styrelsen

### **Kommentarer till Årets resultat**

Årets resultat är bättre än budget trots att vi haft obudgeterade kostnader för vattenskador. Orsaken till det bättre resultatet är dels förmånlig ränta på omsatt lån och dels att mindre underhåll gjorts i egen regi av styrelsen.

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

Ledamoten Magnus Åberg har avlidit under 2020.

### **Medlemsinformation**

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett varav 3 överlåtelser varit genom arv eller gåva. Vid årets utgång hade föreningen 92 medlemmar (92 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.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	3 968	3 920	3 898	3 829	3 857
Rörelsens kostnader	-3 478	-3 521	-3 830	-2 786	-3 209
Finansiella poster, netto	-297	-337	-340	-343	-649
Årets resultat	193	62	-272	700	-1
Likvida medel & fin placeringar	5 753	4 595	3 774	6 445	3 207
Skulder till kreditinstitut	41 861	41 861	41 861	41 861	39 990
Fond för yttre underhåll	3 233	3 181	3 085	2 892	3 691
Balansomslutning	57 219	57 022	57 195	58 448	54 668
Fastigheters taxeringsvärde	129 000	129 000	102 000	102 000	102 000
Soliditet (%)	25	25	25	26	25
Räntekostnad kr/kvm	62	69	65	70	125
Låneskuld kr/kvm	7 863	7 863	7 863	7 863	7 511
Avgift kr/kvm	732	732	731	718	718

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 451 986	3 180 752	3 785 952	62 128	<b>14 480 818</b>
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-163 949	163 949		<b>0</b>
Avsättning år 2019/20 yttre fond		216 000	-216 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			62 128	-62 128	<b>0</b>
Årets resultat				192 744	<b>192 744</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 451 986</b>	<b>3 232 803</b>	<b>3 796 029</b>	<b>192 744</b>	<b>14 673 562</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 796 029
årets vinst	192 744
	<b>3 988 773</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 988 773
	<b>3 988 773</b>

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





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 899 796	3 899 796
Övriga intäkter	3	68 657	20 316
		<b>3 968 453</b>	<b>3 920 112</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-328 854	-358 447
Planerat underhåll	5	-163 949	-220 644
Fastighetsavgift/skatt		-90 027	-86 751
Driftskostnader	6	-1 478 847	-1 432 749
Övriga kostnader	7	-215 902	-210 015
Personalkostnader	8	-198 363	-196 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 002 456	-1 015 383
		<b>-3 478 398</b>	<b>-3 520 606</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>490 055</b>	<b>399 506</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 486	30 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 798	-367 466
		<b>-297 312</b>	<b>-337 379</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>192 744</b>	<b>62 128</b>

*Uppe*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	51 304 984 <b>51 304 984</b>	52 307 440 <b>52 307 440</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500 <b>500</b>	500 <b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 305 484</b>	<b>52 307 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 558
Avräkningskonto HSB Malmö		1 752 787	1 094 790
Övriga fordringar	11	33 218	32 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 162	80 464
		<b>1 913 167</b>	<b>1 213 988</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	4 000 000 <b>4 000 000</b>	3 500 000 <b>3 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 913 167</b>	<b>4 713 988</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 218 651</b>	<b>57 021 928</b>

Up  
2020

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 451 986	7 451 986
Fond för yttre underhåll	14	3 232 803	3 180 752
		<b>10 684 789</b>	<b>10 632 738</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		3 796 029	3 785 952
Årets resultat		192 744	62 128
		<b>3 988 773</b>	<b>3 848 080</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 673 562</b>	<b>14 480 818</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	41 861 000	24 880 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 861 000</b>	<b>24 880 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	16 981 000
Leverantörsskulder		67 486	90 660
Aktuella skatteskulder		8 957	7 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	607 646	582 427
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>684 089</b>	<b>17 661 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 218 651</b>	<b>57 021 928</b>

up  
PBL

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		192 744	62 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 002 456	1 015 383
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 195 200</b>	<b>1 077 511</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		7 451	-1 109
Förändring av kortfristiga fordringar		-46 698	-20 414
Förändring av leverantörsskulder		-23 174	76 337
Förändring av kortfristiga skulder		-16 955 782	16 669 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-15 823 003</b>	<b>17 801 816</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		16 981 000	-16 981 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>16 981 000</b>	<b>-16 981 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 157 997</b>	<b>820 816</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 594 790	3 773 974
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 752 787</b>	<b>4 594 790</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.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 109 år. Avskrivningarna 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 1,8 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Lånfristiga skulder

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 22 847 999 kr (fg år 22 847 999 kr)

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	3 899 796 <b>3 899 796</b>	3 899 796 <b>3 899 796</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Övriga intäkter	68 657 <b>68 657</b>	20 316 <b>20 316</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	190
Material i löpande underhåll	36 173	51 284
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	41 755	0
Löpande underhåll tvättutrustning	19 672	31 990
Löpande underhåll installationer	5 309	21 282
Löpande underhåll Va/sanitet	15 659	43 879
Löpande underhåll värme	73 865	91 132
Löpande underhåll ventilation	0	1 100
Löpande underhåll el	0	3 471
Löpande underhåll hissar	31 170	25 787
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	10 781	0
Löpande underhåll markytor	15 925	48 708
Skadegörelse	0	25 773
Försäkringsskador	78 544	13 850
	<b>328 853</b>	<b>358 446</b>

*Handwritten signature*

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	9 961	23 094
Periodiskt underhåll installationer	0	31 752
Periodiskt underhåll va/sanitet	122 625	104 503
Periodiskt underhåll värme	31 363	30 000
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	45
Periodiskt underhåll markytor	0	31 250
	<b>163 949</b>	<b>220 644</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	432 882	350 834
El	327 365	308 128
Uppvärmning	208 387	216 222
Vatten	171 445	162 138
Sophämtning	166 942	218 601
Övriga avgifter	171 825	176 825
	<b>1 478 846</b>	<b>1 432 748</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	92 947	100 910
Revisionsarvoden	9 400	10 100
Övriga externa kostnader	113 555	99 005
	<b>215 902</b>	<b>210 015</b>

*LP*



### Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	133 600	128 800
Revisionsarvode	16 807	9 016
Löner och andra ersättningar	13 728	15 946
	<b>164 135</b>	<b>153 762</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	34 228	37 275
Övriga gemensamma kostnader	0	5 580
	<b>34 228</b>	<b>42 855</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>198 363</b>	<b>196 617</b>

### Not 9 Byggnader och Mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	56 572 996	56 572 996
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 572 996</b>	<b>56 572 996</b>
Ingående avskrivningar	-8 150 556	-7 135 173
Årets avskrivningar	-1 002 456	-1 015 383
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 153 012</b>	<b>-8 150 556</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 419 984</b>	<b>48 422 440</b>
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	67 000 000
	<b>129 000 000</b>	<b>129 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	47 419 984	48 422 440
Bokfört värde mark	3 885 000	3 885 000
	<b>51 304 984</b>	<b>52 307 440</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Cap Peter*

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	33 218	32 176
	<b>33 218</b>	<b>32 176</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 772	16 192
Övr förutb kostn, uppl int	111 390	64 272
	<b>127 162</b>	<b>80 464</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	4 000 000	3 500 000
	<b>4 000 000</b>	<b>3 500 000</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	3 180 752	3 085 396
Avsättning	216 000	316 000
Ianspråktagande	-163 949	-220 644
	<b>3 232 803</b>	<b>3 180 752</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	52 301 000	52 301 000
	<b>52 301 000</b>	<b>52 301 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Nordea Hypotek	1,0	2021-09-15	11 480 000	11 480 000
Nordea Hypotek	0,9	2022-04-20	13 400 000	13 400 000
Nordea Hypotek	0,55	2022-09-21	16 981 000	16 981 000
			<b>41 861 000</b>	<b>41 861 000</b>

*lys*

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

0 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 0 kr

Beräknad skuld om 5 år 41 861 000 kr.

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	16 981 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	41 861 000	24 880 000
	<b>41 861 000</b>	<b>41 861 000</b>

*lyp*  
*PEK*

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupen fastighetsskötsel	44 430	69 713
Övriga upplupna kostnader	258 047	208 404
Förutbetalda hyror och avgifter	305 169	304 311
	<b>607 646</b>	<b>582 428</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

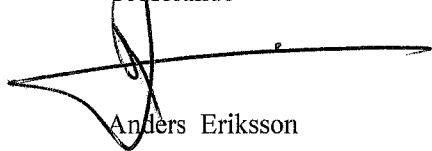
Malmö 2020-10-12



Ulf Persson  
Ordförande



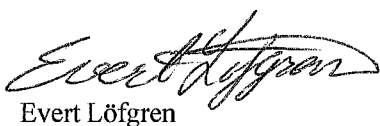
Rickard Edlund



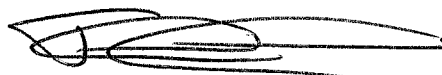
Anders Eriksson



Ingrid Homberg



Evert Löfgren



Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

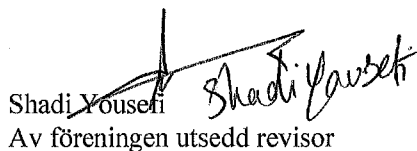
16/10-20



Erik Öllberg  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Berkesköld  
Av föreningen utsedd revisor



Shadi Yousefi  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Visenten i Malmö, org.nr. 716438-8741

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Visenten i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Visenten i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

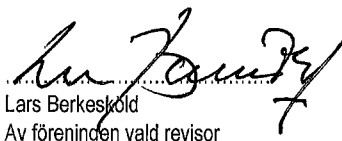
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

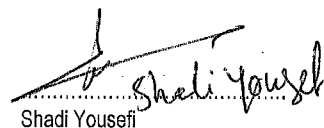
Malmö den 16/10 2020



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



Lars Berkesköld  
Av föreningen vald revisor



Shadi Yousefi

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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



## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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









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

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

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