



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
FRIHETEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



**Årsredovisning**  
för  
**HSB Brf Friheten i Malmö**

746000-5817

Räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Friheten  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Tisdagen den 16/2 2021 kl:1900

**Lokal:Fritidslokalen**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av 2 personer jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val minst 2 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



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5817

HSB Brf: Friheten

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 övriga representanter 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 Friheten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1945 på fastigheten 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 10-12.

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 | Yta m <sup>2</sup> |
|----------------------|-------|--------------------|
| 1                    | 37    |                    |
| 2                    | 55    |                    |
| 3                    | 4     |                    |
| Totalt:              | 96    | 4565               |
| Lokaler, bostadsrätt | 1     | 27                 |
| Parkeringsplatser    | 33    |                    |

Total lägenhetsyta 4565 kvm

Total lokalyta 27kvm.

Lägenheternas medelyta 49,62 kvm.

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

Bytt tak 10-12, fogat om fasaderna, installerat led armaturer i källare och på vind, friköpt tomten, installerat gemensam el och installerat grundvatten värme. 

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20-02-18

Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande: Bernt-Olof Larsson

Vice ordförande: Claus Lûtgebaucks

Sekreterare: Johnny Petersen

Studieorganisatör; Elisabeth Cewers

Utsedd av HSB: Jörgen Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johnny Petersen och Elisabeth Cewers . Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden under året.

### **Firmatecknare två i förening**

Bernt-Olof Larsson, Claus Lûtgebaucks, Johnny Petersen, Elisabeth Cewers

### **Revisorer**

Peter Bako och Louise Månsson (revisorssuppleant) samt revisor från BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revcisor.

### **Valberedning**

Sara Larsson och Nils Andersson

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

Claus Lûtgebaucks, Elisabeth Cewers

### **Vicevärd**

Bernt-Olof Larsson

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-08-11. Vid besiktningen framkom att

Små fuktskador i torkrum 12

Nya buskar baksidan

Spackla o måla entrér 12an


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

Relingen av avloppsstammen.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och eget kapital

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 878kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01. 



Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 699 591kr. Under året har föreningen Amorterat 1 050 876 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22,2 år.

Styrelsen anser att styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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

Årets resultat är 1 139 673 kr vilket är ett bra resultat som gör att framtida renoveringar inte behöver lånas upp fullt ut.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen HSB Friheten 110 medlemmar.

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>2019/20</b> | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> | <b>2015/16</b> |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                 | 4 314          | 4 204          | 3 939          | 3 898          | 3 482          |
| Rörelsens kostnader             | -2 930         | -2 815         | -3 258         | -2 905         | -2 797         |
| Finansiella poster, netto       | -244           | -230           | -248           | -71            | -103           |
| Årets resultat                  | 1 140          | 1 159          | 433            | 922            | 582            |
| Likvida medel & fin placeringar | 3 961          | 3 389          | 2 782          | 18 208         | 1 909          |
| Skulder till kreditinstitut     | 22 669         | 23 720         | 24 161         | 19 602         | 4 043          |
| Fond för yttre underhåll        | 2 350          | 2 366          | 1 551          | 1 419          | 1 329          |
| Balansomslutning                | 30 246         | 29 958         | 29 604         | 39 650         | 7 997          |
| Fastigheters taxeringsvärde     | 53 917         | 53 917         | 37 509         | 37 509         | 37 509         |
| Soliditet (%)                   | 23             | 19             | 15             | 10             | 42             |
| Räntekostnad kr/kvm             | 58             | 54             | 57             | 18             | 24             |
| Låneskuld kr/kvm                | 4 565          | 5 196          | 5 293          | 4 269          | 880            |
| Avgift kr/kvm                   | 861            | 841            | 802            | 745            | 719            |

### Förändring av eget kapital


|  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 103 733              | 2 365 706                   | 2 060 942              | 1 161 611         | <b>5 691 992</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | 1 161 611              | -1 161 611        | <b>0</b>         |
| Avsättning yttre fond                      |                      | 220 000                     | -220 000               |                   | <b>0</b>         |
| Ianspråkstagande yttre<br>fond             |                      | -235 938                    | 235 938                |                   | <b>0</b>         |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | 1 139 673         | <b>1 139 673</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>103 733</b>       | <b>2 349 768</b>            | <b>3 238 491</b>       | <b>1 139 673</b>  | <b>6 831 665</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 238 491        |
| årets vinst      | 1 139 673        |
|                  | <b>4 378 164</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 4 378 164        |
|   | <b>4 378 164</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 4 034 144                 | 3 943 792                 |
| Övriga intäkter                                   | 3   | 279 897                   | 260 059                   |
|   |     | <b>4 314 041</b>          | <b>4 203 851</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Reparationer                                      | 4   | -70 612                   | -169 853                  |
| Planerat underhåll                                | 5   | -235 938                  | -84 776                   |
| Fastighetsavgift/skatt                            |     | -138 354                  | -133 362                  |
| Driftskostnader                                   | 6   | -1 695 966                | -1 601 711                |
| Övriga kostnader                                  | 7   | -311 714                  | -336 712                  |
| Personalkostnader                                 | 8   | -172 049                  | -182 499                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -305 667                  | -305 667                  |
|   |     | <b>-2 930 300</b>         | <b>-2 814 580</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 383 741</b>          | <b>1 389 271</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 19 724                    | 19 711                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -263 791                  | -247 371                  |
|   |     | <b>-244 067</b>           | <b>-227 660</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>1 139 673</b>          | <b>1 161 611</b>          |

## Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                         |    |                   |                   |
|-------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Byggnader               | 9  | 26 174 078        | 26 479 745        |
| Pågående nyanläggningar | 10 | 111 625           | 0                 |
|                         |    | <b>26 285 703</b> | <b>26 479 745</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|  |    |            |            |
|--|----|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 500        | 500        |
|  |    | <b>500</b> | <b>500</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**26 286 203**      **26 480 245**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |    |                  |                  |
|--|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |    | 0                | 12 817           |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |    | 2 814            | 3 744            |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |    | 1 202 148        | 1 364 754        |
| Övriga fordringar                            | 13 | 27 414           | 25 284           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 98 012           | 46 888           |
|  |    | <b>1 330 388</b> | <b>1 453 487</b> |

##### *Kortfristiga placeringar*

|                                 |    |                  |                  |
|---------------------------------|----|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | 12 | 2 400 000        | 1 800 000        |
|                                 |    | <b>2 400 000</b> | <b>1 800 000</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | 230 150          | 227 154          |
|                             |  | <b>3 960 538</b> | <b>3 480 641</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**30 246 741**      **29 960 886** ✓

| <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                              |            | 103 733           | 103 733           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 349 768         | 2 365 706         |
|  |            | <b>2 453 501</b>  | <b>2 469 439</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 3 238 491         | 2 060 942         |
| Årets resultat                               |            | 1 139 673         | 1 161 611         |
|  |            | <b>4 378 164</b>  | <b>3 222 553</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>6 831 665</b>  | <b>5 691 992</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16, 17 | 8 000 000         | 8 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>8 000 000</b>  | <b>8 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16, 17 | 14 699 591        | 15 720 467        |
| Leverantörsskulder                           |            | 108 427           | 43 339            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 43 740            | 24 330            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18         | 563 318           | 480 758           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>15 415 076</b> | <b>16 268 894</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>30 246 741</b> | <b>29 960 886</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                     |     | 1 139 673                 | 1 161 611                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |     | 305 667                   | 305 667                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |     | <b>1 445 340</b>          | <b>1 467 278</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |     |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |     | -39 506                   | -2 777                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |     | 167 057                   | -368 977                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>1 572 891</b>          | <b>1 095 524</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      |     | -111 625                  | -44 691                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |     | <b>-111 625</b>           | <b>-44 691</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                     |     | -1 020 876                | -440 876                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |     | <b>-1 020 876</b>         | <b>-440 876</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |     | <b>440 390</b>            | <b>609 957</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                        |     | 3 391 908                 | 2 781 951                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |     | <b>3 832 298</b>          | <b>3 391 908</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. Enligt ny 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 51 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 1,5 %.

#### 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 belåning sker hos bank.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr) 

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                           | 3 933 580                 | 3 839 552                 |
| Årsavgifter lokaler, ej moms                   | 55 484                    | 54 160                    |
| Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg | 45 080                    | 50 080                    |
|  | <b>4 034 144</b>          | <b>3 943 792</b>          |

## Not 3 Övriga intäkter

|                              | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ersättning försäkringsskador | 54 300                    | 67 207                    |
| Årsavgifter el               | 163 073                   | 149 107                   |
| Övriga intäkter              | 62 524                    | 43 745                    |
|                              | <b>279 897</b>            | <b>260 059</b>            |

## Not 4 Reparationer

|  | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Material i löpande underhåll             | 25 100                    | 36 115                    |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 0                         | 4 404                     |
| Löpande underhåll tvättutrustning        | 2 013                     | 5 525                     |
| Löpande underhåll av installationer      | 0                         | 14 415                    |
| Löpande underhåll Va/sanitet             | 0                         | 39 596                    |
| Löpande underhåll el                     | 0                         | 994                       |
| Löpande underhåll av markytor            | 27 838                    | 9 674                     |
| Försäkringsskador                        | 13 765                    | 54 946                    |
| Skadegörelse                             | 1 896                     | 4 184                     |
|  | <b>70 612</b>             | <b>169 853</b>            |

## Not 5 Planerat underhåll

|  | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0                         | 12 119                    |
| Periodiskt underhåll värme               | 0                         | 8 779                     |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt  | 0                         | 10 458                    |
| Periodiskt underhåll markytor            | 0                         | 16 096                    |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning     | 100 009                   | 0                         |
| Periodiskt underhåll Va/Sanitet          | 124 438                   | 0                         |
| Periodiskt underhåll bostäder            | 11 491                    | 37 324                    |
|  | <b>235 938</b>            | <b>84 776</b>             |



### Not 6 Driftskostnader

Föreningen har friköpt tomten.

|                                 | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 400 337                   | 399 437                   |
| El                              | 640 965                   | 655 132                   |
| Uppvärmning                     | 84 114                    | 27 871                    |
| Vatten                          | 237 753                   | 204 035                   |
| Sophämtning                     | 100 742                   | 84 939                    |
| Övriga avgifter                 | 232 056                   | 230 296                   |
|                                 | <b>1 695 967</b>          | <b>1 601 710</b>          |

### Not 7 Övriga kostnader

|                          | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden      | 193 352                   | 213 195                   |
| Revisionsarvoden         | 9 412                     | 11 444                    |
| Övriga externa kostnader | 108 950                   | 112 073                   |
|                          | <b>311 714</b>            | <b>336 712</b>            |

### Not 8 Personalkostnader och arvoden

|  | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                           |                           |
| Styrelsearvode   | 100 200                   | 96 600                    |
| Revisionsarvode  | 10 020                    | 9 660                     |
| Löner och andra ersättningar   | 25 624                    | 40 487                    |
|  | <b>135 844</b>            | <b>146 747</b>            |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                           |                           |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 36 205                    | 35 752                    |
|  | <b>36 205</b>             | <b>35 752</b>             |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>172 049</b>            | <b>182 499</b>            |

**Not 9 Byggnader och mark**

|   | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 892 796        | 19 848 105        |
| Omklassificering Tak/Fasad                      |                   | 44 691            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 892 796</b> | <b>19 892 796</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 906 051        | -8 600 384        |
| Årets avskrivningar                             | -305 667          | -305 667          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 211 718</b> | <b>-8 906 051</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 681 078</b> | <b>10 986 745</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 31 117 000        | 31 117 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 22 800 000        | 22 800 000        |
|   | <b>53 917 000</b> | <b>53 917 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 10 681 078        | 10 986 745        |
| Bokfört värde mark                              | 15 493 000        | 15 493 000        |
|   | <b>26 174 078</b> | <b>26 479 745</b> |

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

|   | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Inköp   | 111 625           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>111 625</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>111 625</b>    | <b>0</b>          |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| 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>        |

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

|  | 2020-08-31       | 2019-08-31       |
|--|------------------|------------------|
| Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för. | 2 400 000        | 1 800 000        |
|  | <b>2 400 000</b> | <b>1 800 000</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                         | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto             | 19 897        | 19 904        |
| Övriga skattefordringar | 7 517         | 5 380         |
|                         | <b>27 414</b> | <b>25 284</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                            | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter     | 8 458         | 7 715         |
| Övr förutb kostn, uppl int | 89 554        | 39 173        |
|                            | <b>98 012</b> | <b>46 888</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|   | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 24 360 000        | 24 360 000        |
|   | <b>24 360 000</b> | <b>24 360 000</b> |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-08-31 | Lånebelopp<br>2019-08-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,500          | 2022-07-30                | 8 000 000                | 8 000 000                |
| Stadshypotek | 1,100          | 2021-03-01                | 1 432 508                | 1 532 508                |
| Stadshypotek | 0,801          | 2021-04-14                | 5 000 000                | 5 000 000                |
| Stadshypotek | 0,678          | 2021-08-03                | 8 267 083                | 8 317 959                |
| Stadshypotek | 3,90           |                           | 0                        | 870 000                  |
|              |                |                           | <b>22 699 591</b>        | <b>23 720 467</b>        |

Kortfristig del av långfristig skuld

14 699 591

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

14 699 591 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 100 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 22 199 591 kr. *W*

|   | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 14 699 591        | 15 720 467        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 8 000 000         | 8 000 000         |
|   | <b>22 699 591</b> | <b>23 720 467</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

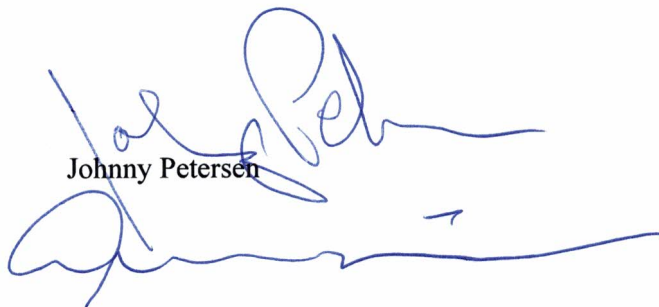
|                                 | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader-lån     | 15 598         | 10 881         |
| Övriga upplupna kostnader       | 201 791        | 159 571        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 345 928        | 310 306        |
|                                 | <b>563 317</b> | <b>480 758</b> |

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

Malmö 2021-01-15



Bernt-Olof Larsson  
Ordförande



Johnny Petersen



Elisabeth Cewers



Claus Lûtgebaucks



Jörgen Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/01-2021



BoRevision  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Bako  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Friheten i Malmö, org.nr. 746000-5817

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 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 18/10/2020

.....  
Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Peter Bako  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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









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

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

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