



# ÅRSREDOVISNING

## 2020

**HSB BRF  
PIGGVAREN  
PÅ LIMHAMN**



HSB – där möjligheterna bor



# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen 16 juni 2021 kl. 18.00.

Lokal: Föreningslokalen

Styrelsen i HSB brf Piggvaren har vid sitt styrelsemöte den 19 maj 2021, beslutat att **ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2021 ska genomföras med enbart poströstning** för att minska risken för smittspridning av covid-19.

# Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande\*
2. Val av stämмоordförande\*
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare\*
4. Godkännande av röstlängd och närvarolista\*
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman\*
6. Godkännande av dagordningen\*
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet\*
8. Val av minst två rösträknare\*
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antalet 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 övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande\*



# Årsredovisning

för

## HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Piggvaren 12 vilken innehåller 53 lägenheter.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Linnégatan 3A – 3E.

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

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

Föreningen har tillgång till 55 öppna parkeringsplatser. Medlemmarna har fått teckna ett nytt avtal om parkeringsplatserna i början av 2020.

Föreningens 53 bostäder fördelar sig enligt följande:

|    |         |
|----|---------|
| 13 | 2 r o k |
| 33 | 3 r o k |
| 5  | 4 r o k |
| 2  | 5 r o k |
| 53 |         |

Föreningens byggnad färdigställdes år 2007 och inflyttning skedde fr o m 1 april 2007.

Total lägenhetsyta 4 914,5 kvm  
Medel lägenhetsyta 92,7 kvm

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020 i Brf Piggvarens föreningslokal. På grund av covid-19 läget fick vi begränsa antalet deltagare i föreningslokalen. Stämman genomfördes med 13 röstberättigade medlemmar närvarande i föreningslokalen och 29 poströster plus en fullmakt.

## **Styrelsen under verksamhetsåret:**

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Ordförande      | Anders Carlquist   |
| Vice Ordförande | Allan Aulin        |
| Sekreterare     | Ingrid Jensen      |
| Ledamot         | Nils Peder Skreden |
| Ledamot         | Bo Jenskog         |
| Utsedd av HSB   | Barbro Molin       |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Carlquist, Allan Aulin och Ingrid Jensen. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett flertal arbetsmöten ägt rum.

## **Firmatecknare, två i förening.**

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

## **Revisorer**

Revisorer från föreningen har varit Ingrid Frankman och Eva Grennert samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## **Valberedning**

Föreningens valberedning har utgjorts av Mona Miraglia, Siv Ek och Marianne Stalbohm-Stieger med Marianne Stalbohm-Stieger som valberedningens ordförande. Marianne Stalbohm-Stieger avgick efter föreningsstämman och ersätts av Ingegärd Nilsson. Mona Miraglia blir då valberedningens ordförande.

## **Vicevärd**

Emma Johansson från HSB har upprätthållit vicevärdsfunktionen fram till september. Därefter upprätthåller Eleonor Bengtsson vicevärdsfunktionen tills vidare.

## **Fastighetsskötsel**

Fastighetsskötsel, markskötsel och snöröjning utförs av Triennium Gruppen Bygg och Fastighetsservice.

## **Städning**

Vi har städavtal med HSB. Städningen sker varje torsdag.

## **Energiförvaltning**

Vi har avtal om energiförvaltning med Schneider Electric Buildings Sweden AB och uppkoppling av värmecentralen via internet ingår i avtalet.

## **Tvättstugan**

Under januari har vi tecknat serviceavtal med EP Service.

## **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 74.

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.

Antalet avslutade lägenhetsöverlåtelse har under året varit 2.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Covid-19**

År 2020 kom till stor del att präglas av covid-19. Mycket fick ställas in eller arrangeras på annat sätt. Dock var det ingen total lock-down utan en hel del förändringar och byggarbeten blev utförda under året

### **Trädgården**

Beskärning av träden mot MKB:s fastighet gjordes under våren och vi delar kostnaden med MKB. Eftersom det fanns häckande fåglar i körsbärsträdet blev den beskärningen uppskjuten till efter häckningssäsongen. Lindarna vid Linnégatan kommer att beskäras under början av 2021. Tomrummet mot parkeringen vid Polgatan har fyllts upp med avenbokplantor. Nya bänkar har satts upp på gården mot söder.

Inför advent beställdes en 5 meter hög julgran som placerades på sedvanlig plats. Ljusen i granen tändes, efter spontan nedräkning av församlade medlemmar, den första advent.

### **Fastigheten**

Avtal om snöjour vardagar kl. 16:00 – 07:00 och från fredag 16:00 till måndag 07:00 samt helgdagar, tecknar vi varje höst nu med Triennium Gruppen.

Vi har Jouravtal med KONE gällande hissarna. Om ett fel upptäcks ring då 0771-50 00 00.

Vi har serviceavtal med TorMax för underhåll av dörrarna. Detta innebär att vi snabbare får ut servicepersonal för att åtgärda uppkomna problem. Dessutom ingår ett servicebesök under september månad.

Brf. Piggvarens Toppservice avtal med E.ON har ändrats till B-service. Det innebär att den veckovis avstämning av fjärrvärmeanläggningen utgår och vi får två servicebesök istället för ett. Vid servicebesök görs en funktionskontroll av värmeväxlare, pumpar och ventiler. Dessutom kontrolleras att reglersystemet fungerar som tänkt. För att säkra funktionen byter E.ON vid behov ut vissa slitagedelar direkt vid servicebesöket. Vid större



komponentbyten kontaktas föreningen. Ändringen gjordes eftersom i serviceavtalet med Schneider ingår övervakning av fjärrvärmesystemet.

Föreningen har företagsabonnemang med Telia angående bredband och tillsvidare behåller vi vår e-postadress [brf.piggvaren@telia.com](mailto:brf.piggvaren@telia.com).

Vi har anlitat ett nytt företag Sjölands Service för service av balkonginglasningen. Kontakttuppgifter skickas ut till medlemmarna normalt varje vår. Varje medlem är själv ansvarig för sina resp. balkonger, och varje medlem faktureras separat.

Snickarboden har använts flitigt under året.

Styrelsemötet i september avslutades med den årliga besiktningen. Följande åtgärds punkter noterades:

- Källare 3A brickor med lägenhetsnummer ska limmas fast.
- Miljörum samtliga skyltar ska sättas upp.
- 3E cykelförråd, ny pump införskaffas.

I övrigt befanns fastigheten vara i gott skick.

Sent i december 2019 fick vi beskedet att IMD, dvs. individuell mätning och debitering, ska momsbeläggas fr o m 2020. Detta innebär att moms ska anges i avierna för förbrukning av värme och vatten. På grund av detta är föreningen momsredovisningsskyldig fr o m 2020.

Radonmätning utfördes i utvalda lägenheter under hösten 2019 och vintern 2020. Resultatet visar inga höga värden av radon i fastigheten. Snittvärdena låg mellan 20 – 30Bq/m<sup>3</sup>. Gränsvärdet för farliga nivåer ligger på 200Bq. En fullständig rapport har sänts till kommunen.

Efter omfattande problem med belysningen i A-trappan installerades ny LED-belysning i början av året. Varje lampa är nu rörelsestyrd i motsatts till styrningen av de gamla lamporna, som tändes och släcktes gemensamt av styrningen placera i el-centralen.

Den 2 mars samlades medlemmarna i Föreningslokalen för att lyssna till Räddningstjänst Syds information om brandskydd. Inga Corona-regler den gången. Mer information finns på vår hemsida [piggvaren.se](http://piggvaren.se) och på Räddningstjänsten Syds hemsida [rsyd.se](http://rsyd.se).

Avtal med ICOPAL AB tecknades om omläggning av taket. Vi anlidade också en konsult från Takplan för kontroll av takarbetet. Arbetet påbörjades under våren mitt i Corona epidemin. Först gjorde en undersökning av placering av elledningar och avloppsledningar. Gummiduken, som täcker taket, har belagts med takbord och ovanpå detta svetsades ett nytt tätskikt. Ett problem var åtkomsten under balkongerna på nordsidan våning 6. Avståndet mellan tak och balkong var för litet för att kunna lägga tätskikt med tätskiktsgaranti under balkongerna. Balkongerna fick lyftas bord med kran. Parkeringarna fick då



utrymmas för att ge plats åt kranbil. De 11 avloppsbrunnarna på taket behövdes bytas ut på grund av läckage. Fördyrning med ca 50 000 kr. Vi konstaterade att den gamla takbeläggningen var bristfälligt gjord. Speciellt plåtbläggningen på krönen hade dålig tätningen mot den gamla gummiduken och dessutom hade inte rostfri skruv använts. Vi beslöt att byta ut hela plåtläggning, ca. 600 meter lång, runt hela takkrönet vilket försenade och fördyrade arbete med ca 300 000 kr.

Den utfällbara stege som förbinder planet med balkonger och övre taket ansågs inte säker. Vi beslutade att ta bort den. Ett ställningstorn fick byggas för att få åtkomst till den delen av taket. Det innebär att vi i framtiden får använda en lift vid rengöring av denna takremsa. Plåtarbetena drog ut på tiden men efter semestern kunde takarbetet avslutas och besiktigas av konsulten från Takplan.

Vi tecknar också ett underhållsavtal med ICOPAL AB om årlig service med tillsyn och underhåll av tak, taksäkerhet och brunnar. Besiktningsprotokoll kommer att utfärdas efter varje kontroll.

Den yttre tvättmaskinen fick motorhaveri i april och kostnaden var för hög för att det skulle löna sig att reparera den. Då åldern var 13 år inköptes en ny maskin av EP-service. Vi hade på tidigare styrelsemöte planerat att köra maskinparken tills en större reparation behövdes och då byta ut mot PODABs maskiner.

I april bestämdes att förrådet vid vinterträdgården skulle städas och sorteras ut. Nu har vi fått betydligt bättre ordning och plats i förrådet.

Under åren har det varit upprepade problem med tömning av kärlen i miljörummen vilket resulterar i överfulla kärl. Styrelsen har tagit in anbud och en ny entreprenör för tömning av restavfall blev Ohlssons dvs. tömning av pappersförpackningar, tidningar, plastförpackningar, metallförpackningar och glas. Avtalet med Ragn-Sells har sagts upp. Efter gällande uppsägningstiden tog Ohlssons över tömningen 2020-04-01. Dock verkar problemen fortsätta eftersom medlemmarna inte vet om att när kärlen är fulla att de skall gå vidare till nästa miljörum. Ett överfullt kärl töms inte

Ett filterbyte i föreningslokalens fläkt gjordes i september och detta ska göras varje år. Ventilationen i föreningslokalen OVK besiktigas vart tredje år. Nästa besiktning kommer att ske hösten 2021. Övrig ventilation OVK besiktigas vart 6:e år och skulle ha gjorts hösten 2020. På grund av covid-19 har vi inte hittat någon som velat utföra besiktningen. Besiktningen utföres till stor del i lägenheterna. Vi försöker få OVK besiktningen utförd i början av 2021.

Räddningstjänsten Syd gjorde ett tillsynsbesök i mitten av augusti. Beslut om åtgärder efter tillsynen fick vi i september. Det blev anmärkning på att de vägledande utrymningsmarkeringarna i källaren var släckta. Genomföring av ledningar i e-central i brandcellsgräns var otät. Pulverbomber/Pulversprinkler i avfallsutrymmen hade ej genomgått något utökat underhåll/service. Skylten i föreningslokalen om att max 75 får vistas i lokalen samtidigt ska ändras till max 50. Detta på grund av att öppningsbeslagen består av vred.

I samband med tätningen av ledningarna i el-central gjordes också årets brandsyn 2020-10-16 av Brandservice Syd AB. Brandsläckare i föreningslokal, snickarbod och tvättstuga kontrollerades, brandsläckare i tvättstugan fick bytas ut för omladdning. Brandsläckaren i föreningslokalen står på tur för omladdning 2021. Pulversprinkler i miljörummen bör bytas på grund av ålder. Rökluckor kontrollerades och samtliga luckor var öppningsbara från trapphus och tak.

Enkäter angående behovet av laddstolpar för el-bilar delades ut till medlemmarna under 2019. Undersökningen visade på lågt intresse. Men eftersom det börjar bli allt vanligare med laddbara bilar tecknade styrelsen ett avtal med HSB Energiförvaltning om att undersöka förutsättningarna för att installera laddstolpar. Det gäller placeringar och el-försörjning av stolparna.

Styrelsen gjorde förra året en undersökt om möjligheten att ersätta lägenhetsabonnemang med effekt/IMD-abonnemang för el. Vi har haft besök av EON som kunde konstatera att el-centralen vid förrådet mellan B och C trappa skulle behövas byggas om. El-mätarna måste bytas ut. Det skulle innebära en investeringskostnad på ca. 200 000 kr. Till detta kommer kostnader för mätning och debitering och enligt beslut i dec 2019 skall IMD beläggas med moms. I år har undersökningen fortsatt. Techem har varit och kontrollerat ev. ombyggnad av el-centralen vid förrådet mellan B och C trappa. Vi fick ett förslag om med lägre pris än EONs förslag. Det kommer att krävas stämmobeslut för att införa ett effekt/IMD-abonnemang.

I början av september avslutade Com Hem de analoga sändningarna av TV och Radio. TV-sändningarna är nu helt digitala och radio har utgått helt. Medlemmarna får nu ordna med egen antenn för att ta emot radiosändningar. Det kan vara bra att ha en batteridriven radio vid till exempel elavbrott för information om läget.

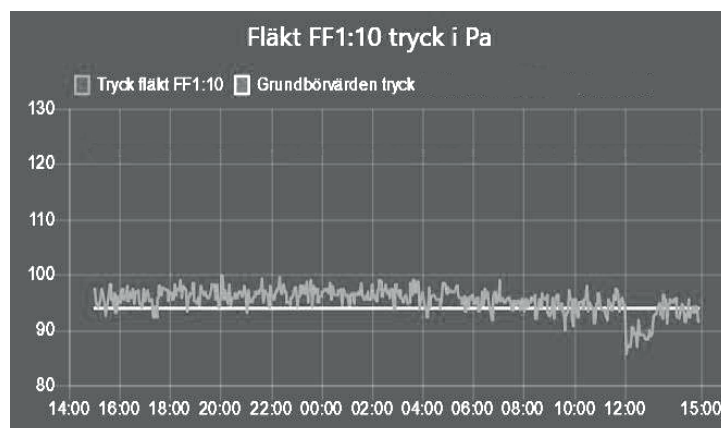
Under hösten 2019 fick vi besked från HSB att Bolina 2.0 kommer att ersättas med Bolina 3.0. Upphandling av detta har gjorts av HSB under hösten 2019. HSB har nu skrivit avtal med Telia som leverantör. Valet föll på Telia eftersom de erbjuder den bästa helhetslösningen till ett lågt pris och med hög service. Här följer några prisuppgifter från Telias presentation. Bredband 1000 Mbit/s 80 kr/mån eller Triple Play 169kr/mån med bredband 250/250, bredbandstelefon, trådlös router, TV-paket mellan, TV-box och IoT.

På föreningsstämman 2020 godkändes styrelsens förslag, att ansluta alla föreningens lägenheter till gemensam leverantör av bredband, med stor majoritet. Styrelsen tecknade därefter avtal med Halebop om bredband 1000/500 Mbit/s till en kostnad på 89 kr/månad. Den 1:a december blev alla lägenheter anslutna till Telias bredband (Telia hanterar internetuppkopplingen och Halebop fakturorna). Styrelsen har också arrangerat informationsträffar för medlemmarna, en trappa i taget på grund av covid-19. Från HSB har Oliver Curovic deltagit i informationsträffarna och den 2 december tillsammans med 2 medarbetare hjälpt medlemmar med installation och anslutning till internet.

Månadsavgiften 89 kr. för bredbandsanslutningen blev dessvärre försenad och kommer först andra kvartalet 2021 på avierna.

Schneider skulle under hösten 2019 ha ersatt det gamla Tac Vista systemet, som övervakar reglering av temperaturen på värme och varmvatten, med styrsystemet SmartX Controller AS-B24. Det blev uppskjutet till våren 2020, men på grund av covid-19 kunde det inte genomföras förrän hösten 2020. Det nya styrsystemet, SmartX Controller AS-B24 är nu anslutet till ett nytt IP-baserat övervakningssystem, EBO2.0. Anslutning är på 2Mbit/s fast ip-adress. Ett serviceavtal har köpts till med digital funktionskontroll och analys var 5:e minut dygnet runt. Dessutom ingår larmövervakning, driftsupport och Webbhotell. Vid alvarliga fel skickas SMS till 2 av styrelsen medlemmar.

Styrning av ventilationen ingår inte i Schneider åtagande. Varvtalet för en fläkt styrs av en frekvensomformare 0 – 50 Hz. Frekvensen sätts nu med en potentiometer 0 – 1 Kohm. Dessutom finns en strömbrytare för att starta och stoppa frekvensomformaren, dvs. när frekvensen går ner till 0 Hz stoppar fläktmotorn. För att bryta strömmen helt måste man skruva loss säkringarna i motsvarande el-central. Tryckskillnaden som fläkten genererar mäts av en voltmeter, som kan avläsas med en Bluetooth app i en smartphone. Dock är Bluetooth sändningen begränsad till 10 m, vilket gör att man måste åka upp till våning 5 eller 6 för att kolla trycket. Den tidigare avläsningen av trycket styrdes från Undercentralen i källaren vid trappa A. Det finns en tvinnad 2-ledare från UC till alla 5 apparatskåpen för fläktarna. Med kommunikationsprotokollet Modbus kan man avläsa trycket centralt med en mindre dator i UC. Mätvärden kan sen skickas vidare via internet, och MQTT-protokollet för publicering, till en Broker (= förmedlare). En annan dator kan prenumerera på mätvärdena och visa upp resultatet i t.ex. Googles Chrome, Microsofts Edge eller vad man nu har för läsare. Arbete med detta pågår 2021:



På vår hemsida finns en ny meny, "Ventilation", för ytterligare information.

Belysningen vid infarten till parkeringen vid Linnégatan har bytts ut mot två nya pollare.

Avloppsledningar för ett begränsat antal lägenheter spolades 14 december.

Spolaren anmärkte på att "vissa av köken hade rätt hög grad av fett i ledningarna som snart hade resulterat i stopp".

På grund av detta vill styrelsen påpeka att man **inte** ska sköljer disken innan man sätter in den i diskmaskinen. Skrapa ner större matrester i matavfallspåsen. Torka av tallrikar och annat från fett med hushållspapper och lägg det i matavfallspåsen.

Samtliga lägenheter spolas vart 5:e år och däremellan utförs 2 spolningar med ett begränsat antal lägenheter under denna 5-årsperioden. Samtliga lägenheter spolades 16 jan 2019, men skulle gjorts hösten 2018.

Underhållsplanen uppdaterades under senhösten med arbeten som utförts under året.

### **Digital brevlåda KIVRA**

HSB Malmö är ansluten till den digitala brevlådan Kivra. Det innebär att du som har Kivra slipper pappersavierna och kommer automatiskt att få dina avgiftsavier digitalt i Kivra. Du behöver alltså inte göra ett aktivt val för att detta ska hända.

**Detta gäller för dig som har Kivra:**

- Du får ett e-postmeddelande från Kivra när du får avierna från HSB i Kivra. Därför är det viktigt att du loggar in i Kivra och kontrollerar att dina kontaktuppgifter stämmer. Du loggar in enkelt med Mobilt BankID.
- Vill du inte längre få avierna digitalt, ställer du enkelt om till post för HSB Malmö i Kivra.
- Du som har e-faktura som betalningsalternativ kommer inte att få dina avier i Kivra.

Du som har autogiro som betalningsalternativ kommer att få din specifikation i Kivra, men pengarna dras automatiskt som tidigare.

### **Information**

Till de boende ges information dels vid årsstämman, dels vid föreningens höstmöte. Därutöver utkommer Piggvarens informationsblad 2 ggr/år. Information finns också på Brf Piggvarens hemsida. Domännamnet piggvaren.se är registrerat hos Loopia AB. Hemsidans adress är [www.piggvaren.se](http://www.piggvaren.se). På hemsidan finns bland annat en bokningskalender där uthyrning av lokaler har markerats. Rättighet att boka lokal har vicevärden, som också sköter debitering av avgifter. En extra subdomän imd har registrerats, [imd.piggvaren.se](http://imd.piggvaren.se). På dessa sidor finns information och statistik över förbrukning av värme och vatten. Beräkning av avgifter för värme och vatten görs också där.

### **Berättarkvällar och andra aktiviteter**

Nya arrangörer till berättarkvällar efterlyses. Förhoppningsvist år 2021 då vaccination gjort det möjligt att åter använda föreningslokalen.

Fredagen den 14 februari hade Cecilia Håkanson och Ingrid Jensen inbjudet Piggvaren-bor till en Quiz-kväll med trevliga frågor som vi i grupper fick sitta och fundera över.

I mars började covid-19 smittan öka och begränsning för antalet personer som fick vistas i föreningslokalen satte stop för berättarkvällarna under resten av året.

På eftermiddagen den 7 maj fick vi besök av Linda och Lars som kallar sig Gårds-turnén. Det är HSB som sponsrar detta under corona- epidemin. De stod mitt på gräsmattan med sina instrument och förstärkare och spelade och sjöng med fin och varierande musik. Piggvaren-borna som lyssnade, stod glest placerade, satt på bänkarna eller hängde på balkongerna, fick en härlig musikstund. Männe small det en eller annan champagnekork under lyssnandet.

Årets Grillafton, som brukar arrangeras i början av juni fick ställas in.

Även vår sedvanliga julfest fick ställas in i år. Istället beslutade styrelsen att varje lägenhet skulle få en julklapp som ersättning för julfesten. Det blev ost med tillbehör från Ostboden på Limhamn.

Måndagseftermiddagarna i vinterträdgården är också mycket uppskattade och ett tiotal personer brukar samlas där för en pratstund och lite fika. Även detta fick pausas men inte helt. När vädret tillät har några suttit på bänkarna utanför huset eller ställt ut bord och stolar på gräsmattan.

Det finns en canasta-grupp, som träffas torsdagar i föreningslokalen, men som även den har fått pausat på grund av smittspridningen.

Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm sista tisdagen i månaden i föreningslokalen, men med begränsat antal deltagare utspridda i lokalen.

På grund av Coronaläget har Bodil Hagström fått göra två uppehåll med sittgympan under våren och hösten när smittspridningen var som värst.

Vi hann med en temakväll under hösten, där Ulf Sellberg berättade om EFT den 28 okt i vår lokal, innan smittläget förvärrades.

#### **Gästlägenheten**

Nya sängar är på plats i gästlägenheten. Lägenheten har fräschats upp med nytt hyllplan och nytt bord.

#### **Vicevärdens kontor**

Vicevärdens onsdagsöppet på kontoret har pausats på grund av epidemin. Kontakt med vicevärden har fått ske via telefon eller e-mail.

#### **Motionsrummet**

En roddmaskinen har reparerats.

#### **Gästlägenheten och föreningslokalen**

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Föreningslokalen har varit uthyrd några gånger.



## Ekonomi

Vid budgetmötet hösten 2020 beslutade vi att årsavgiften för bostäder 2021 ska vara oförändrad och blir då 654 kr/m<sup>2</sup>. Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 kr/månad. Av föreningens 55 platser var 4 platser outhyrda 2020-12-31. Fyra platser var reserverade som gästparkering och två som handikapparkering.

### Ekonomisk ställning och resultat

2019-12-01 löpte bindningstiden för lånet på 26 676 000 kr hos Stadshypotek ut. Efter upphandling flyttades lånet till Nordea Hypotek med en ränta på 0,97% och med en bindningstid till 2024-11-20, ingen amortering. Totalt amorterar vi nu 500 000 kr per år på övriga lån.

### Budgeten för 2021

En oförändrad årsavgift för bostäder 2021 kommer att ge ett bokföringsmässigt resultat efter fondavsättning på – 490 986 kr. Detta beror på att avskrivningen nu är linjär och inte progressiv som tidigare. Däremot blir kassaflödet positivt 791 014 kr, se tabell nedan.

| <b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>        | <b>2021</b>        |
|-----------------------------------|--------------------|
| Årsavgifter bostäder (12 månader) | + 3 212 376        |
| Övriga inbetalningar              | + 800 349          |
| <b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>        | <b>+ 4 012 725</b> |

| <b>ÅRETS UTBETALNINGAR</b>                  | <b>2021</b>        |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Personalkostnader                           | - 109 550          |
| Fastighetsskötsel och städ                  | - 562 000          |
| Reparationer                                | - 150 000          |
| Taxebundna utgifter                         | - 775 000          |
| Övriga utgifter                             | - 162 604          |
| Förvaltningsarvoden                         | - 163 000          |
| Övrig drift                                 | - 100 557          |
| Periodiskt underhåll ( Nytt tak 1 500 000 ) | - 50 000           |
| Fastighetsskatt                             | - 76 000           |
| Avskrivningar övriga värdehöjande åtgärder  | - 19 000           |
| <b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR DRIFT</b>        | <b>- 2 148 711</b> |

| <b>UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL</b>       | <b>2021</b>        |
|----------------------------------------|--------------------|
| Ränteintäkter                          | + 3 000            |
| Räntekostnader                         | - 576 000          |
| Årets amorteringar                     | - 500 000          |
| <b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL</b> | <b>- 1 073 000</b> |

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR</b> | <b>- 3 221 711</b> |
|----------------------------------|--------------------|

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>KONSTATERAT KASSAFLÖDE</b> | <b>791 014</b> |
|-------------------------------|----------------|

### Kommentar

Årets budgeterade kassaflöde skulle då bli 791 014 kr. Enligt underhållsplanen ska vi avsätta 500 000 kr år 2021 för kommande underhåll. Årets budgeterade kassaflöde efter avsättning till underhåll blir då 291 014 kr. Beloppet kan

disponeras till sparande eller för planerat underhåll alternativt till extraordinära kostnader som kan uppkomma under året.

#### Budgeterat bokföringsmässigt resultat 2021:

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Kassaflöde                               | 791 014         |
| Avskrivningar enligt plan                | -1 282 000      |
| Amortering                               | <u>500 000</u>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>9 014</b>    |
| Avsättning till yttre fond               | <u>-500 000</u> |
| <b>Resultat efter fondavsättning</b>     | <b>-490 986</b> |

Avsättning till yttre fond och avskrivningar motsvaras inte av några utbetalningar.

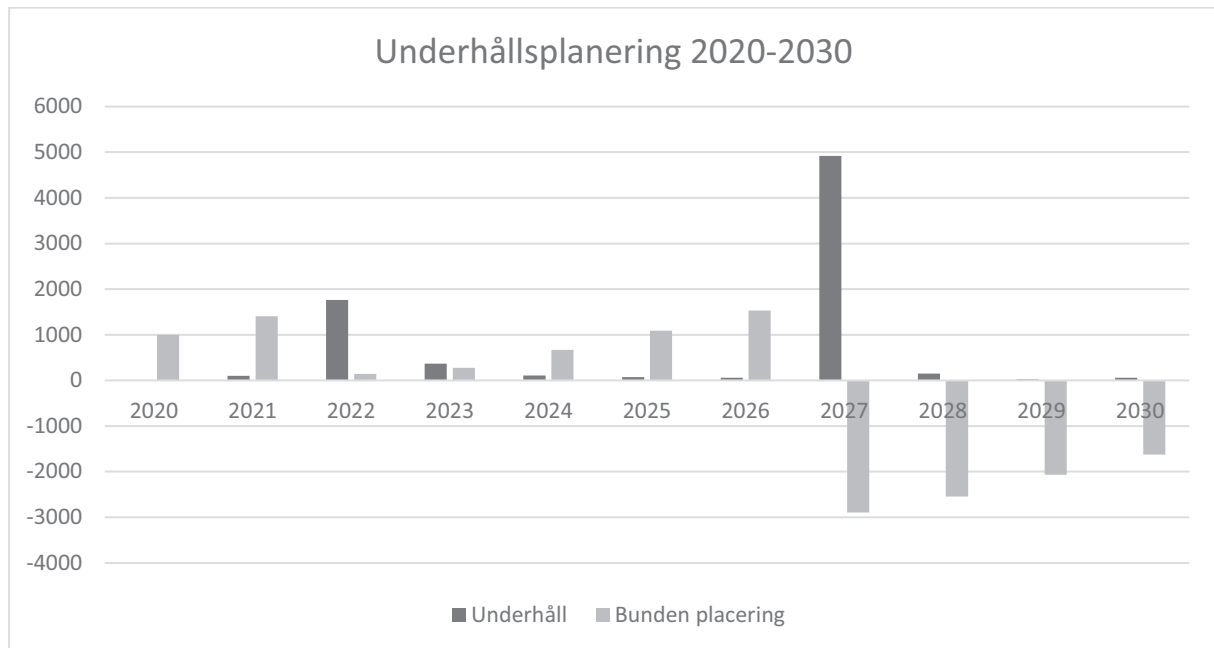
#### Underhållsplanering 2020–2030

Istället för Yttre fonden har vi använt likvida medel i den bundna placeringen hos HSB i sammanställningen av underhållsplanen. Det kommer att finnas ett överskott av likvida medel fram till 2027. Större underhåll planeras under 2027. Sammanställningen bygger på ett sparande av 500 kkr. per år och en indexuppräknings med 2%. Underhållsplanen revideras vart 5:te år och under 2018 gjordes en ny revision.

Datum: 2020-11-21  
Visa: 10 år  
Inkludera ändringar: Nej  
Ingångsvärde: 1 000 kkr  
Avsättning: 500 kkr

| År               | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Underhåll        | 0    | 98   | 1761 | 366  | 109  | 75   | 62   | 4920  | 151   | 24    | 59    |
| Bunden placering | 1000 | 1402 | 141  | 275  | 666  | 1091 | 1529 | -2891 | -2542 | -2066 | -1625 |





## Planerade åtgärder under 2021

Covid-19 fortsätter att begränsa aktiviteter, i varje fall under första halvåret. När vaccinationen kommit igång, och fått effekt, hoppas vi kunna gå tillbaka till en normal verksamhet.

### Värme/Vatten

Avgiften för kallvatten kommer att höjas till 12,04 kr/kbm fr om feb 2021. Lägenhetsavgiften till VASYD höjs också vilket innebär att "Tillägg värmekostnad" kommer att höjas fr o m feb 2021 till 115 kr/månad. EON har inget fast pris på fjärrvärme. Det varierar under året, lägst under sommaren och högst under vintern. EON förändrade i prismodellen 2019. Det är nu två säsongsnivåer för energi-pris/kWh, istället för tidigare tre. EON har inte angivet någon avgiftshöjning i % för 2021. Men den totala förändringen, inklusive effektpris och flödespris, brukar innebära en höjning med 2,4 % för en fastighet med väl fungerande undercentral. Prishöjning av Värme och vatten höjer också varmvattenpriset till 56 kr/kbm. Momsbeläggning av IMD redovisas i medlemmarnas avier varje kvartal numera.

### Fastigheten

OVK-besiktning av ventilationen kommer att utföras 2021 om inte covid-19 sätter stopp för det. System för övervakning av ventilationen kommer att färdigställas i början av 2021. Ev. byte av trappbelysning som gjordes i A-trappan. Resultat av underökningen av installation av ladd stolpar kommer vi att få i början av 2021 från HSB Energiförvaltning.

### Trädgården

Sedvanligt underhåll kommer att utföras. Bänkarna på södersidan skall målas med parkgrönt. Vi planerar att göra om planteringen mot Polgatan.

### **Underhållsplanen**

Den försenade OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilationskontroll) av F-systemet för lägenheter skall enligt underhållsplanen göras i samtliga lägenheterna 2021. Detta ska göras vart 6:te år. Innan OVK ska rensning av imkanaler och ventilationskanaler för F-system till lägenheter göras. OVK-besiktning FT/FTX-systemet i föreningslokalen hösten 2021. Detta göres vart 3:dje år. Ev. dammbindning/härdning av betonggolv i förråden, mängden är exklusive förråden.

### **Ekonomi**

Lånet på 11 192 664 kr med ränta 1,08% och amortering 300 000 kr hos Stadshypotek AB kommer att konverteras 30 jun 2021. Övriga lån konverteras åren 2022 och 2024.

### **Covid-19**

När detta skrives, början januari 2021, har regeringens Coronalag börjat gälla. Den begränsar antalet deltagare i festlokaler till 8 personer. Eftersom det är föreningen som är ansvarig för uthyrning av föreningslokalen blir det omöjligt att hyra ut lokalen så länge lagen gäller.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

|                                  | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                  | 3 860   | 3 863   | 3 793   | 3 667   | 3 703   |
| Rörelsens kostnader              | -5 012  | -3 222  | -5 720  | -3 655  | -3 155  |
| Finansiella poster, netto        | -565    | -777    | -799    | -779    | -907    |
| Årets resultat                   | -1 717  | -135    | -2 727  | -768    | -358    |
|                                  |         |         |         |         |         |
| Likvida medel & fin. placeringar | 1 580   | 2 423   | 1 723   | 3 736   | 3 186   |
| Skulder till kreditinstitut      | 51 169  | 52 669  | 53 169  | 53 669  | 54 069  |
| Fond för yttre underhåll         | 0       | 500     | 0       | 1 085   | 1 387   |
| Balansomslutning                 | 154 101 | 156 196 | 156 795 | 160 098 | 160 842 |
| Fastighetens taxeringsvärde      | 135 000 | 135 000 | 119 000 | 119 000 | 119 000 |
|                                  |         |         |         |         |         |
| Soliditet %                      | 66%     | 66%     | 66%     | 66%     | 65%     |
|                                  |         |         |         |         |         |
| Räntekostnad/kr/kvm              | 116     | 161     | 165     | 163     | 187     |
| Låneskulder/kr/kvm               | 10 615  | 10 717  | 10 819  | 10 929  | 11 002  |
| Avgifter kvm/kr                  | 654     | 654     | *599    | *599    | **599   |

\* Avgiftsfri månad

\*\* Sänkning med årsavgiften med 10% och avgiftsfri månad

## Förändring av eget kapital

|                                   | Insatser          | Uppl.<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång           | 73 666 000        | 29 539 000        | 500 000             | -808 564               | -135 169          |
| Resultatdisponering under året    |                   |                   |                     | -135 169               | 135 169           |
| Anspråktagande 2020 av yttre fond |                   |                   | -1 000 000          | 1 000 000              |                   |
| Avsättning år 2020 yttre fond     |                   |                   | 500 000             | -500 000               |                   |
| Årets resultat                    |                   |                   |                     |                        | -1 717 522        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>73 666 000</b> | <b>29 539 000</b> | <b>0</b>            | <b>-443 733</b>        | <b>-1 717 522</b> |

## **Förslag till resultatdisposition**

### **Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -443 733          |
| Årets resultat                        | -1 717 522        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>-2 161 255</b> |

### **Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 161 255 |
|-------------------------|------------|



## Resultaträkning

|                                                            | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                            | 2   | 3 860 012                 | 3 863 290                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     | <b>3 860 012</b>          | <b>3 863 290</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                            | 3   | -3 455 030                | -1 630 382                |
| Övriga externa kostnader                                   | 4   | -194 011                  | -223 938                  |
| Personalkostnader                                          | 5   | -80 736                   | -84 630                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 282 598                | -1 282 598                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |     | <b>-5 012 375</b>         | <b>-3 221 548</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |     | <b>-1 152 363</b>         | <b>641 742</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |     | 6 270                     | 12 428                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |     | -571 429                  | -789 339                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |     | <b>-565 159</b>           | <b>-776 911</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |     | <b>-1 717 522</b>         | <b>-135 169</b>           |



| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 6          | 152 219 837        | 153 502 435        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 7          | 4 800              | 4 800              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>152 224 637</b> | <b>153 507 235</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 8          | 500                | 500                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>152 225 137</b> | <b>153 507 735</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                  |            | 291                | 235                |
| Övriga fordringar                               | 9          | 580 167            | 622 680            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 10         | 295 281            | 264 997            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>875 739</b>     | <b>887 912</b>     |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar                 |            | 1 000 000          | 1 800 000          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>           |            | <b>1 000 000</b>   | <b>1 800 000</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>1 875 739</b>   | <b>2 687 912</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>154 100 876</b> | <b>156 195 647</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 103 205 000        | 103 205 000        |
| Yttre fond                                   |            | 0                  | 500 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>103 205 000</b> | <b>103 705 000</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -443 733           | -808 564           |
| Årets resultat                               |            | -1 717 522         | -135 169           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 161 255</b>  | <b>-943 733</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>101 043 745</b> | <b>102 761 267</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 12, 13 | 40 776 000         | 52 168 664         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>40 776 000</b>  | <b>52 168 664</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 12, 13 | 11 392 664         | 500 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 169 625            | 77 480             |
| Skatteskulder                                |            | 148 718            | 143 842            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 570 124            | 544 394            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>12 281 131</b>  | <b>1 265 716</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>154 100 876</b> | <b>156 195 647</b> |

## Kassaflödesanalys

| Not                                                                               | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -1 717 522                | -135 169                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 1 282 598                 | 1 282 598                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-434 924</b>           | <b>1 147 429</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | -30 350                   | 55 512                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | 122 751                   | -3 790                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-342 523</b>           | <b>1 199 151</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                           |                           |
| Förändring lån                                                                    | -500 000                  | -500 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-500 000</b>           | <b>-500 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>-842 523</b>           | <b>699 151</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 2 422 618                 | 1 723 467                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>1 580 095</b>          | <b>2 422 618</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Årlig avskrivning på byggnad uppgår till 0,87% och på tillkommande komponent (IMD) 10%.

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### 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.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 3 212 375        | 3 212 376        |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 111 806          | 98 006           |
| Vatten                             | 79 562           | 80 702           |
| Uppvärmning                        | 408 472          | 422 226          |
| Övriga intäkter                    | 47 797           | 49 979           |
| Öresavrundningar                   | 0                | 1                |
|                                    | <b>3 860 012</b> | <b>3 863 290</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                 | 2 153 232        | 269 235          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård   | 366 123          | 406 911          |
| Elavg för drivkraft och belysning | 91 333           | 98 315           |
| Fjärrvärme                        | 384 370          | 413 511          |
| Vatten                            | 108 743          | 116 215          |
| Sophämtning                       | 51 369           | 53 751           |
| Fastighetsskatt                   | 75 737           | 72 981           |
| Övriga driftskostnader            | 224 123          | 199 463          |
|                                   | <b>3 455 030</b> | <b>1 630 382</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                   | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administrativ förvaltning         | 99 849         | 127 671        |
| Revisionsarvoden - extern revisor | 9 700          | 9 500          |
| Övriga externa kostnader          | 84 462         | 86 767         |
|                                   | <b>194 011</b> | <b>223 938</b> |

### Not 5 Anställda och personalkostnader

|                                                                                        | 2020          | 2019          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |               |               |
| Styrelsearvode                                                                         | 56 000        | 55 067        |
| Övriga förtroendevalda                                                                 | 15 000        | 14 683        |
| Sociala kostnader                                                                      | 9 736         | 14 880        |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>80 736</b> | <b>84 630</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                      | 145 202 350        | 145 202 350        |
| Ingående anskaffningsvärde värdehöjande åtgärder | 193 000            | 193 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>145 395 350</b> | <b>145 395 350</b> |
| Ingående avskrivningar                           | -10 164 565        | -8 881 967         |
| Årets avskrivningar                              | -1 282 598         | -1 282 598         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-11 447 163</b> | <b>-10 164 565</b> |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader</b>        | <b>133 948 187</b> | <b>135 230 785</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                        | 86 000 000         | 86 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                             | 49 000 000         | 49 000 000         |
|                                                  | <b>135 000 000</b> | <b>135 000 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                          | 133 948 187        | 135 230 785        |
| Bokfört värde mark                               | 18 271 650         | 18 271 650         |
|                                                  | <b>152 219 837</b> | <b>153 502 435</b> |

## Not 7 Inventarier

|                                                 | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 800        | 4 800        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 800</b> | <b>4 800</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 800</b> | <b>4 800</b> |

Utgörs av skulptur i trädgården.

## Not 8 Andelar

|                                                 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| 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 9 Övriga fordringar

|                                | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkning skatter, skattekonto | 72             | 62             |
| Avräkningskonto HSB Malmö      | 580 095        | 622 618        |
|                                | <b>580 167</b> | <b>622 680</b> |

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                           | 680            | 3 281          |
| Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter | 294 601        | 261 716        |
|                                                  | <b>295 281</b> | <b>264 997</b> |

#### Not 11 Skulder till kreditinstitut

11 392 664 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 500 000 kr

|                                           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 40 776 000        | 500 000           |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 11 392 664        | 52 168 664        |
|                                           | <b>52 168 664</b> | <b>52 668 664</b> |

#### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare     | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek | 1,49           | 2022-06-15                | 7 150 000                | 7 250 000                |
| Stadshypotek   | 1,16           | 2022-04-30                | 7 150 000                | 7 250 000                |
| Stadshypotek   | 1,08           | 2021-06-30                | 11 192 664               | 11 492 664               |
| Nordea Hypotek | 0,97           | 2024-11-20                | 26 676 000               | 26 676 000               |
|                |                |                           | <b>52 168 664</b>        | <b>52 668 664</b>        |

#### Not 13 Ställda säkerheter

|                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 60 269 000        | 60 269 000        |
|                      | <b>60 269 000</b> | <b>60 269 000</b> |

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader-lån     | 49 341         | 51 575         |
| Övriga upplupna kostnader       | 182 193        | 181 485        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 338 590        | 311 334        |
|                                 | <b>570 124</b> | <b>544 394</b> |

HSB Brf Piggvaren på Limhamn  
Org.nr 769612-2402

Limhamn / 2021

Anders Carlquist  
Ordförande

Allan Aulin  
Ledamot

Ingrid Jensen  
Ledamot

Bo Jenskog  
Ledamot

Nils Peder Skreden  
Ledamot

Barbro Molin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eva Grennert  
Av föreningen vald revisor

Ingrid Frankman  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Mohammed Daabas  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Piggvaren på Limhamn, org.nr. 769612-2402

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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 Piggvaren på Limhamn för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Limhamn

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Grennert  
Av föreningen vald revisor

Ingrid Frankman  
Av föreningen vald revisor

## Rapport från valberedningen till styrelsen i Brf Piggvaren 2021

Valberedningen, bestående av Siv Ek, Ingegerd Nilsson och Mona Miraglia har på grund av rådande pandemi enbart haft tre möten under det gångna året. Ett av mötena tillsammans med styrelsen för Piggvaren i mars 2021.

Valberedningen vill framföra sitt varma tack till styrelsen för det engagemang och det arbete den lagt ner på huset under det gångna året.  
Siv Ek avgår och vi tackar henne för de åren hon varit med i valberedningen.

Valberedningen vill även tacka revisorerna Ingrid Frankman och Eva Grennert.  
Till valberedningens stora glädje har båda tackat ja till ett nytt år.

### Valberedningens förslag till styrelse, revisorer och valberedning vid Årsmötet 2021:

|                    |          |      |      |
|--------------------|----------|------|------|
| Anders Carlqvist   | omval    | 2 år | 2023 |
| Allan Aulin        | omval    | 2 år | 2023 |
| Ingrid Jensen      | omval    | 2 år | 2023 |
| Bo Jenskog         | kvarstår | 1 år | 2022 |
| Nils Peder Skreden | kvarstår | 1 år | 2022 |

#### Revisorer:

Ingrid Frankman  
Eva Grennert

De väljs för ett år i taget, liksom **valberedningen** som består av:

Mona Miraglia, Siv Ek och Ingegerd Nilsson.

Siv Ek avgår och tackar för sig.

Valberedningen föreslår Mona Miraglia som ordförande i valberedningen.

Förslag till ny ledamot i valberedningen: Ulla Archer.

**Förslag till styrelsens arvode: 57 000 kr.**

**Förslag till revisorernas arvode: 7 500 kr.**

**Förslag till arvode för ledamöter i valberedningen: 7 500 kr.**

Totalt avsätts 72 000 kr. i arvoden, att jämföra med 1,5 prisbasbelopp för år 2021 som är 71400 kr.

Mona Miraglia  
ordförande i valberedningen

# 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 tjugofemårsperiod. 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 ge 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.