



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 - 31/12 2020

**HSB BRF
FLAGGSKEPPAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Flaggskepparen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 2005-2008 på fastigheten Malmö Flaggskepparen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vimpelgatan 23-35 i Malmö. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Föreningen omfattar inget kollektivt tillägg av bostadsrättsförsäkring, varför varje medlem uppmanas teckna sådan själv.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	19
3	26
4	9

Totalt:	56

Lokaler, hyresrätt	1
Garageplatser	56

Total lägenhetsyta 4 685,4 m². Total lokalyta 122,5 m². Lägenhetens medelyta 83,67 m².

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020 via poströster (p.g.a. Corona epidemin). 29 medlemmar skickade in sina röster och var röstberättigade.

Styrelse

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ordförande	Evelyn Gandrup
Vice ordförande	Stéphane Lindeskog
Sekreterare	Niklas Olson
Avtalsansvarig	Torbjörn Jalkhagen
Ledamot	Ingi Olason
Ledamot	Alexandra Niklasson
Utsedd av HSB	Anders Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Evelyn Gandrup, Stéphane Lindeskog samt Ingi Olason.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Evelyn Gandrup, Stéphane Lindeskog, Torbjörn Jalkhagen samt Niklas Olsson.

Revisor har varit Magnus Tillgren samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Deana Nannskog och Sophie Malmegård med Deana Nannskog som sammankallande.

Representant i HSB-fullmäktige har varit Torbjörn Jalkhagen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det planeras inga större underhållsåtgärder de närmsta åren. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 9 oktober 2020. Det framkom inga större problem som behöver åtgärdas. Fastigheten är i god kondition.

Gemensam El

Föreningen föreslog att övergå till gemensam el för att reducera elkostnaden för medlemmarna. Beslutet att övergå till gemensam el togs av medlemmarna på årsstämman 10 juni 2020.

Gemensam el har inneburit att alla medlemmars nuvarande elabonnemang har övergått till IMD el, där EON är leverantör. Nya elmätare har installerats. Fördelarna innebär att föreningen upphandlar elpriset via föreningens huvud-abonnemang och medlemmarna betalar sin elfaktura till föreningen. Gemensam el sänker elpriset generellt, differensen blir olika stor beroende på elanvändningen för enskilt hushåll. I förlängningen kan vi utnyttja förmånliga elpriser som är kollektivt upphandlade av samtliga anslutna HSB föreningar i Sverige. Satsningen har inneburit en investeringskostnad för föreningen.

Byte av undercentral

Föreningen har bytt till digital undercentral för fjärrstyrning av energisystemet. Fördelarna är framförallt kontroll och optimering av förbrukning och drift.

Telia Bolina 3.0

HSB Brf Flaggskepparens har ingått ett femårigt avtal med Telia för bredband, TV och telefoni, kallat Bolina 3.0. Avtalet trädde i kraft 1 oktober 2020.

Avtalet innebär snabbare bredband för medlemmarna; 250/250 mbit/s, TV-paket, ny trådlös router, ny TV-box, bredbandstelefoni, gratis support för 169 kr per månad och lägenhet.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar (82 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen beror på 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.

Ekonomi

Föreningen fortsätter att visa ett positivt resultat samt positivt kassaflöde för verksamhetsåret 2020. Resultatet förbättras genom effektiv drift, minskade kostnader och lägre räntekostnader.

Årets resultat uppvisar ett överskott på 321 tkr. Föreningen tillämpar linjär avskrivning om 1 350 tkr per år. Se not 7.

Föreningens fastighetslån uppgår på bokslutsdagen till 47 241 tkr. Under året har föreningen amorterat 1 103 tkr, vilket även är planerat för de närmaste åren. Den senaste omförhandlingen av ett lån gav föreningen gynnsammare räntevillkor.

Detaljerad budget för 2021 med framtida prognos till 2025 är gjord. Ekonomin är i gott skick, och det råder god kostnadskontroll. Ett annat lån som förfaller 2021 har omförhandlats och kommer att sänka de finansiella kostnaderna ytterligare. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider och med olika förfallodagar.

Föreningen avser att sänka årsavgifterna med 7,0% under 2021, med giltighet från 2021-04-01.

Bostadsrättsföreningar har en kassaflödesbaserad ekonomi, där likviditeten är viktigare än redovisat resultat. Det bör alltid finnas medel att täcka både föreningens kostnader och även till fastighetens framtida underhåll. Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har anpassat årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 733	4 887	4 674	4 542	4 474
Rörelsens kostnader	3 780	3 536	3 352	3 720	3 485
Finansiella poster netto	632,0	718,0	769,0	984,0	1 141,0
Årets resultat	321	634	553	-162	-153
Likvida medel & fin placeringar	4 839	4 316	3 627	2 894	2 811
Skulder till kreditinstitut	47 241	48 344	49 572	50 675	51 689
Fond för yttre underhåll	4 374	3 630	3 035	2 346	1 961
Balansomslutning	163 859	164 452	164 982	165 697	166 863
Fastigheternas taxeringsvärde	120 796	120 796	107 603	107 603	107 603
Soliditet %	71	70	70	69	69
Räntekostnad kr/kvm	135	154	163	207	239
Låneskuld kr/kvm	9 825	10 055	10 311	10 540	10 751
Avgift kr/kvm	697	697	697	684	670

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 566 998	3 629 634	-1 451 294	633 544	115 378 882
Avsättning år 2020 yttre fond		818 000	-818 000		0
Uttag fr yttre fond		-73 150	73 150		0
Disposition av föregående års resultat:			633 544	-633 544	0
Årets resultat				320 764	320 764
Belopp vid årets utgång	112 566 998	4 374 484	-1 562 600	320 764	115 699 646

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 562 600
årets vinst	320 764
	-1 241 836

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 241 836
	-1 241 836

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 881 232	3 878 223
Övriga rörelseintäkter	3	851 491	1 009 273
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 732 723	4 887 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 076 187	-1 892 914
Övriga externa kostnader	5	-184 831	-158 001
Personalkostnader	6	-168 829	-156 061
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 350 599	-1 329 300
Summa rörelsekostnader		-3 780 446	-3 536 276
Rörelseresultat		952 277	1 351 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 812	22 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 325	-740 017
Summa finansiella poster		-631 513	-717 676
Årets resultat		320 764	633 544

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	158 693 009	159 830 619
Summa materiella anläggningstillgångar		158 693 009	159 830 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		158 693 509	159 831 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 992	1 439
Avräkningskonto HSB		1 333 954	1 314 078
Skattekonto		4 000	13 327
Övriga fordringar	8	37 511	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	267 409	292 773
Summa kortfristiga fordringar		1 660 866	1 621 617
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 500 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 677	1 428
Summa kassa och bank		4 677	1 428
Summa omsättningstillgångar		5 165 543	4 623 045
SUMMA TILLGÅNGAR		163 859 052	164 454 164

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

112 566 998

112 566 998

Yttre fond

4 374 484

3 629 634

Summa bundet eget kapital

116 941 482

116 196 632

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 562 600

-1 451 294

Årets resultat

320 764

633 544

Summa fritt eget kapital

-1 241 836

-817 750

Summa eget kapital

115 699 646

115 378 882

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12, 13

32 920 110

38 365 750

Summa långfristiga skulder

32 920 110

38 365 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12, 13

14 320 750

9 978 110

Förskott från kunder - deposition

37 150

0

Leverantörsskulder

120 966

82 226

Skatteskulder

51 549

43 705

Övriga skulder

14

50 000

66 886

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

658 881

538 605

Summa kortfristiga skulder

15 239 296

10 709 532

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

163 859 052

164 454 164

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	320 764	633 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 350 599	1 329 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 671 363	1 962 844
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-19 373	-112 443
Förändring av kortfristiga skulder	187 124	66 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 839 114	1 916 522
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-1 315 989	-1 228 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 315 989	-1 228 000
Årets kassaflöde	523 125	688 522
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 315 506	3 626 985
Likvida medel vid årets slut	4 838 631	4 315 507

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. (K2)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Byggnader

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

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
Hysesintäkter lokaler, momsreg	159 612	159 612
Hysesintäkter garage och p-platser, momsreg	7 680	5 120
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	473 800	493 763
Årsavgifter bostäder	3 267 540	3 267 540
Hysesbortfall garage och p-platser, ej momsreg	-27 400	-47 813
Öresutjämning	0	1
	3 881 232	3 878 223

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vatten, momsreg	104 229	6 912
Vatten, ej momsreg	0	108 350
Uppvärmning, momsreg	155 511	8 115
Uppvärmning, ej momsreg	140 652	326 051
Fastighetsskatt, momsreg	47 964	47 963
Bredband	112 896	112 896
Överlåtelseavgift	8 281	12 768
Pantförskrivningsavgift	15 481	7 875
Avgift andrahandsupplåtelse	3 528	10 264
Övriga intäkter, momsreg	116 066	222 953
Ersättning försäkringsskador	88 990	133 724
Övriga intäkter	57 896	11 402
Öresutjämning	-3	0
	851 491	1 009 273

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	373 455	389 102
Löpande underhåll	525 596	293 457
El	248 722	214 456
Uppvärmning	276 936	347 483
Vatten	115 867	132 444
Sophämtning	100 909	72 269
Övriga avgifter	191 300	208 936
Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	127 984	125 072
Gemensam utdebitering	42 268	42 761
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	73 150	66 935
Öresutjämning		-1
	2 076 187	1 892 914

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrativ förvaltning, grundavtal	83 191	83 192
Revisionsarvoden - extern revisor	9 950	9 350
Övriga kostnader	91 690	65 459
	184 831	158 001

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	93 000	92 167
Övriga förtroendevalda inkl. revisorsarvode o valberedning	43 105	34 249
Sociala kostnader	32 724	29 645
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	168 829	156 061

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 159 300	153 159 300
Inköp - IMD el	212 989	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 372 289	153 159 300
Ingående avskrivningar	-9 594 881	-8 265 581
Årets avskrivningar	-1 350 599	-1 329 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 945 480	-9 594 881
Utgående redovisat värde	142 426 809	143 564 419
Taxeringsvärden byggnader	80 061 000	80 061 000
Taxeringsvärden mark	40 735 000	40 735 000
	120 796 000	120 796 000
Bokfört värde byggnader	142 426 809	143 564 419
Bokfört värde mark	16 266 200	16 266 200
	158 693 009	159 830 619

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordringar kvartal fyra	30 262	0
Periodisering - omförd moms	7 249	0
	37 511	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter - Länsförsäkringar, Sundsfastigheter m.m.	205 616	216 055
Upplupna kostnader - försäkring, bredband, serviceavtal m.m.	60 423	74 151
Upplupna ränteintäkter	1 370	2 567
	267 409	292 773

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för	3 500 000	3 000 000
	3 500 000	3 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	56 500 000	56 500 000
	56 500 000	56 500 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

14 320 750 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 1 103 000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 320 750	9 978 110
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	32 920 110	38 365 750
	47 240 860	48 343 860

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB	1,65	2021-01-20	13 340 750	13 463 750
Nordea Hypotek AB	0,58	2023-10-18	8 875 110	8 975 110
Stadshypotek AB	1,40	2022-01-30	11 950 000	12 230 000
Stadshypotek AB	1,45	2022-12-30	13 075 000	13 675 000
			47 240 860	48 343 860

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	50 000	50 000
Återbetald nettolön	0	2 654
Redovisningskonto för moms	0	14 232
	50 000	66 886

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	361 277	342 118
Upplupna räntekostnader	73 366	75 389
Upplupna kostnader - värme, el, revision, cylinderbyte m.m	224 237	121 098
	658 880	538 605

Malmö

Evelyn Gandrup
Ordförande

Stéphane Lindeskog

Niklas Olsson

Alexandra Niklasson

Torbjörn Jalkhagen

Ingi Olason

Anders Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Tillgren
Av föreningen vald revisor

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flaggskepparen i Malmö, org.nr. 769612-4069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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. Revisorens 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 Flaggskepparen i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Tillgren
Av föreningen vald revisor

Motioner till HSB Flaggskepparens årsstämma 19 maj 2021.

Motion från Jessica Bernsland, lägenhet 1001

Motion 1

Det har under åren talats om hur den större stenlagda planen på innergården kan göras mer angenäm att vistas på. Jag tycker idag att vi ser ett fint exempel på hur det skulle kunna se ut, på vår mindre stenbelagda plan. Med en (eller två om det föredras) mindre pergola, beklädd med lätt växtlighet som fortsatt tillåter solljuset att flöda, och ytterligare någon parkbänk, skulle den större stenbelagda planen kanske se ändå mer inbjudande ut och ge lite mer privat sfär för den som fikar, äter eller umgås på innergården.

Styrelsens svar: Den befintliga platsen med pergola används sparsamt i dagsläget och styrelsen ser inte behovet att utöka med ytterligare en pergola.

∞ Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

(Ska vi utöka med nya möbler och nämna detta i vårt svar?)

Motioner från Claes Thalín, lägenhet 1102

Motion 2.

Sedan 2010 så har el/hybrid bilarna ökat i antal och alla myndighet och forskare förespråkar detta för att minska det fossila bränslet för att spara vår miljö. BRF flaggskepparen bör väl ligga i framkant i denna utveckling? Så därför så föreslår jag att X antal laddstolpar monteras i garaget.

Styrelsens svar: Föreningen vill gärna främja miljön men fastighetens och våra medlemmars säkerhet måste prioriteras.

Länsförsäkringar, som är föreningens försäkringsbolag, har i slutet på 2020 givit ut en folder med samlade lärdomar från marknaden och aktuell forskning om elbilar där de anger att: "En elbilsbrand kan vara mer svårsläckt och röken kan vara skadligare än vid en vanlig bilbrand, vilket innebär att skador i samband med dessa bränder kan bli mer omfattande. Litiumjonbatterierna som finns i elbilar kan drabbas av så kallad termisk rusning om batteriet hettas upp efter en kollision eller vid laddning. Då avges bland annat den giftiga gasen vätefluorid, som kan ge luftvägsproblem, muskelkramper och rytmrubbningar i hjärtat. Vid släckning av denna typ av brand kan kemikalierna ta sig igenom räddningstjänstens vanliga skyddsdräkter och in i huden. Dessutom kan en batteribrand åter- och självantända upp till 48 timmar efter att bilbranden är släckt. Bilbränder kan innebära en värmeutveckling som är avsevärt högre än den vi är vana vid när bensin- eller dieslbilar brinner. En brand i en fossildriven bil når ofta upp till 1 000 grader, medan en elbilsbrand där termisk rusning inträffar i batteriet kan nå temperaturer på upp emot 3 000 grader. Vid så höga temperaturer kan en närliggande betongstrukturens hållfasthet inte längre garanteras, vilket innebär risk för att en fastighet måste rivas istället för att saneras om en batteribrand uppstår i fastigheten, exempelvis i ett garage."

Vidare förespråkar räddningstjänsten i Storstockholm, Storgöteborg och Uppsala av samma skäl att laddningsplatser för elbilar:

I första hand placeras utomhus, placeras långt ifrån husfasad och placeras så att ventilationsöppningar undviks. Då de placeras i garage förespråkas öppna garage i eller ovan markplan.

∞ **Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

Motion 3.

Godkännande av gasolgrill då det inte är farligare än elgrill och kolgrill som idag kan användas på gårdsplan.

Styrelsens beslut: Endast elgrillar är tillåtna på balkonger, terasser och uteplatser. Kolgrill och gasolgrill är inte tillåtna på grund av brandrisken. Den begränsade yta som en terrass och en balkong bidrar till risken att komma för nära lättantändligt material. Brandkåren rekommenderar enbart elgrill. Att grilla på eller direkt under en inglasad balkong kan vara direkt livsfarligt. Det är däremot tillåtet att använda föreningens kolgrill på innergården.

En vanlig orsak till olyckor med gasol är att läckage har uppstått i gasanordningen (tidigare kallad gasapparaten) eller i slangledningarna mellan behållaren och gasanordningen. Detta kan leda till brand eller explosion. Incidenter har även inträffat på grund av att gasanordningen har stått för nära lättantändligt material som antänts. Enligt information från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. En pdf (gasol för hem och fritid) med ytterligare information går att ladda ner på www.msb.se.

∞ **Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

Motion 4.

För att fler kan utnyttja vår tvättstuga så föreslår jag att tvättiden minskar till 3 timmar istället för 5 timmar som råder idag.

Styrelsens svar: Tvättiderna i den gemensamma tvättstugan tycks räcka till, det går ofta att boka med någon dags framförhållning. Ett hushåll på fler personer som har en större tvätt behöver fem timmar för torkning och eventuell mangling. I stort sett alla medlemmar har egna tvättmaskiner som kan utnyttjas mellan bokade tider i tvättstugan.

∞ **Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

Motion 5.

Att shunt/inställningar till vår värmeanläggning justeras så att vi i våra lägenheter kan reglera vår egen värme. En stor del av lägenhetsinnehavarna har idag sina termostater inställda på högsta värdet, mao. inställning 7-8. Kan bara känna att en mer än fininställning är behövlig.

Styrelsens svar: Varje lägenhet kan reglera sin egen värme i dagsläget, dessutom har bytet av undercentralen gett effekt. Styrelsen har inte fått in några andra uppgifter om att reglering av värme skulle vara ett problem.

∞ **Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

Motioner från Eva Renntun/Björn Lundquist, lägenhet 1401

Motion 6.

- Installera laddboxar i garaget så att de medlemmar som har eller planerar att skaffa el- eller hybridbil kan ladda sina fordon i föreningens garage.

Allt fler skaffar elbilar eller laddhybrider. HSB Flaggskepparen måste hänga med och erbjuda medlemmarna möjligheten att ladda eldrivna fordon vid parkeringsplatser som de hyr i garaget. Redan idag finns det en efterfrågan på fordonsladdning bland föreningens medlemmar.

ENKELT: När föreningen nyligen gick över till ett gemensamt elabonnemang förbereddes elsystemet för laddboxar, så det är tekniskt enkelt att ta steget. HSB Malmö kan bistå föreningen med att projektera, upphandla, bygglada och besiktiga ett effektivt och säkert system för fordonsladdning.

BIDRAG: Det finns bidrag att söka från Naturvårdsverket. Bidraget ges som ett engångsbelopp med högst 50 procent av de bidragsberättigade kostnaderna, högst 15 000 kronor per laddpunkt.

Läs mer på Naturvårdsverkets webbplats: <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Ladda-bilen/Anstallda/>

SMIDIGT: Medlemmar som utnyttjar garageplatser med fordonsladdning kan debiteras direkt via den vanliga månadsavin precis som med el och vatten. Styrelsen slipper all administration.

BRANDRISK? Elsäkerhetsverket har inte noterat att elbilar brinner oftare än bensindrivna bilar. Elbilar är vanligare i Norge än i Sverige. Enligt senaste studien från Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap i Norge tyder inget på att elbilar brinner i större utsträckning än fossila under laddning eller parkering. "Konklusjonen er at det ikke er grunnlag for å hevde at elbiler representerer en større fare ved brann enn fossile biler – den arter seg bare på en annen måte. Mer enn 10 års erfaring med hybridbiler (bensin og el) har heller ikke gitt spesielle utfordringer."

HYRESFÖRLUSTER. Om inte föreningen nu tar steget och installerar fordonsladdning finns risken att medlemmar flyttar sina bilar till andra garage i området och då förlorar föreningen hyresintäkter.

Styrelsens svar: Föreningen vill gärna främja miljön men fastighetens och våra medlemmars säkerhet måste prioriteras. Se svar ovan under Claes Thalins motion nr 2.

∞ **Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

Motion 7.

- Föreningen behöver ett nytt modernt inpasseringssystem.

Dagens inpasseringssystem är föråldrat, slitet och svårt att administrera. Porttelefonerna krånglar ofta. Namnskyltar vid entréerna tycks inte kunna bytas vid lägenhetsbyten utan uppdateras med klisterlappar.

Ett modernt och lättskött inpasseringssystem styrs och uppdateras på distans via internet.

Det vore även fint om medlemmarna kunde boka tvättstuga via ett nytt inpasseringssystem. Styrelsens svar: Arbetet med att uppdatera vårt inpasseringssystem har redan påbörjats.

- ∞ **Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.**

Motion 8. Satsa på cyklarna.

- ∞ Bygg tak över befintlig cykelparkering vid entrén till tvättstugan och gör det lättare att låsa fast cyklarna.
- ∞ Bygg ett nytt cykelförråd med tak längs muren intill Brf Vindöga och förse det med pollare som gör det lätt att låsa fast cyklarna.
- ∞ Skaffa cykelpollare utmed Vimpelgatan och utanför miljörummet.

Det är dags för HSB Flaggskepparen att sadla om ta tag i cykelfrågan! Utvecklingen går mot mer cykeltrafik och föreningen måste hänga med i denna trend.

Medlemmarna behöver snabbt och enkelt kunna parkera sina cyklar väderskyddat och stöldsäkert utomhus – såväl vanliga cyklar som lådcyklar.

Föreningen har ett väl fungerande garage för bilar och motorcyklar, men det fungerar betydligt sämre för cyklar.

De flesta vill undvika att ha sina cyklar oskyddade i ur och skur utomhus och riskera att få dem stulna. Cykelgaraget i källaren är trångt, överbelastat och svårtillgängligt. Om det är krångligt att ta sig in och ut med en vanlig cykel är det ännu svårare med lådcykel. Cykelställen utanför soprummet är oftast fulla. Få vill på grund av stöldrisk ställa sina cyklar utmed Vimpelgatan. Investeringen skulle ge föreningen en modern och positiv miljöprofil och bidra till att göra medlemmarnas bostäder ännu mer attraktiva. Föreningen har råd med denna investering – vi har ju bra kassaflöde och välfyllt kassa.

Styrelsens svar: Arbetet med att utöka våra cykelplatser har redan påbörjats. Ett sedum-cykeltak och säkra cykelställ ska uppföras längs med muren intill Brf Vindöga. Ett sedum-cykeltak kommer även att uppföras vid cykelparkeringen utanför tvättstugan. Extra cykelpollare och säkra cykelställ kommer att uppföras utanför miljörummet och utanför port 31-33. Cykelplatserna är avsedda för vanliga cyklar och lådcyklar.

- ∞ **Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.**

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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.