

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Hertigen i Malmö  
Org nr: 769608-1095





---

# Styrelsens ord

Kära medlem,

Vi vill tacka alla medlemmar för ännu ett fantastiskt år i BRF Hertigen!

Styrelsen, precis som alla ni, har under det gångna året mött många nya utmaningar men vi är nöjda och stolta över vad vi åstadkommit till trots. Som avslut på räkenskapsåret vill styrelsen dela några rader för att summera året.

Vi börjar med OVK besiktningen (obligatorisk ventilations kontroll) där det upptäcktes att flertalet lägenheter fått anmärkningar med obligatisk åtgärd. Efter den extrainkallade stämman i September, med fantastiskt deltagande och engagemang, har styrelsen jobbat hårt för att komma till rätta med åtgärdskraven. Arbetet har tyvärr påverkats av rådande pandemi där vi i största mån försökt undvika hembesök, och arbetet har dragit ut på tiden. Det till trots har nu ombesiktning genomförts med förbättrat resultat och styrelsen kommer under vår och sommar bistå resterande lägenheter med hjälp för att åtgärda kvarstående anmärkningar.

Efter många år av större renoveringar har styrelsen valt att under 2020 förbättra boendemiljön för våra medlemmar i form av mindre underhåll och renoveringar. Framförallt har vi fokuserat på att avsluta innergårdsprojektet genom ommålning av husgrunden, uppfräschning av utemöblerna, ny utebelysning, endel nya trädgårdsredskap, samt ersätta några äldre växter. Under senare delen av året har styrelsen också bytt ut samtliga kodlås till fastigheten för ökad säkerhet samt sett över städ- och fastighetsavtal, och tecknat nytt inför 2021 med SEKANT som styrelsen har stort förtroende för.

För räkenskapsåret har vi hela åtta nya grannar fördelade på sju lägenheter som vi varmt välkomnar till Malmös trevligaste BRF!

Slutligen vill styrelsen rikta ett stort TACK till alla er som hjälpt till under årets gång och som med stort intresse och engagemang bidragit till att göra Hertigen till en förening att vara stolt över!

Ta hand om Er, så ses vi snart!

Styrelsen  
BRF Hertigen





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hertigen i Malmö  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-03-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-19. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av underhållsarbete av trädgården som gjorts under 2019 och 2020 där största delen har utförts under 2019. Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 15%. Detta då regelverket ändrats gällande lån som ska omplaceras näst kommande år därav är årets likviditet så låg.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 172% till 368%.

I resultatet ingår avskrivningar med 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 444 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 178 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hertigen 4 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 50 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1928. Fastigheternas adress är Erik Dahlbergsg 26, Helmfeltg. 11 och Thottsg 16.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	17	28	2	2	50

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
5

Total tomtarea	1 290 m²
Total bostadsarea	3 084 m²
Total lokalarea	245 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 245m²

Årets taxeringsvärde	59 446 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 446 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,66 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Fastighets service	Enro fastighetsförvaltning
Hiss service	Thyssen Hiss AB
Lokalvård	Ultra Clean AB
Kabel-Tv	Com Hem

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 134 tkr och planerat underhåll för 524 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några förbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 444 tkr. Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Nya Stammar	2003	
Renovering av trapphus	2006	
Renovering av fasader	2007	
Ombyggnad av pannrum	2008	
Ny ramp renov. värmesystem	2010	
Ytterdörrar och fönster till butikerna	2012	
Tvättstuga	2015	
Fönsterbyte till lägenheterna	2016-2017	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	36 600
Markytor-innergård	487 020



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Natasha Djordjevic	Ordförande	2021
Annelie Granqvist	Vice ordförande	2022
Linn Fredriksson	Sekreterare	2021
Andreas Nelson	Ledamot	2022
Martin Skude	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Nilsson	Suppleant	2021
Camilla Hörlin	Suppleant	2021
Lars Larsson	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Malmö Kpmg	Auktoriserad revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jenny Östergren	2021
Jinx Zschiedrich	2021
Mats Gunnarsson	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m<sup>2</sup>/år.

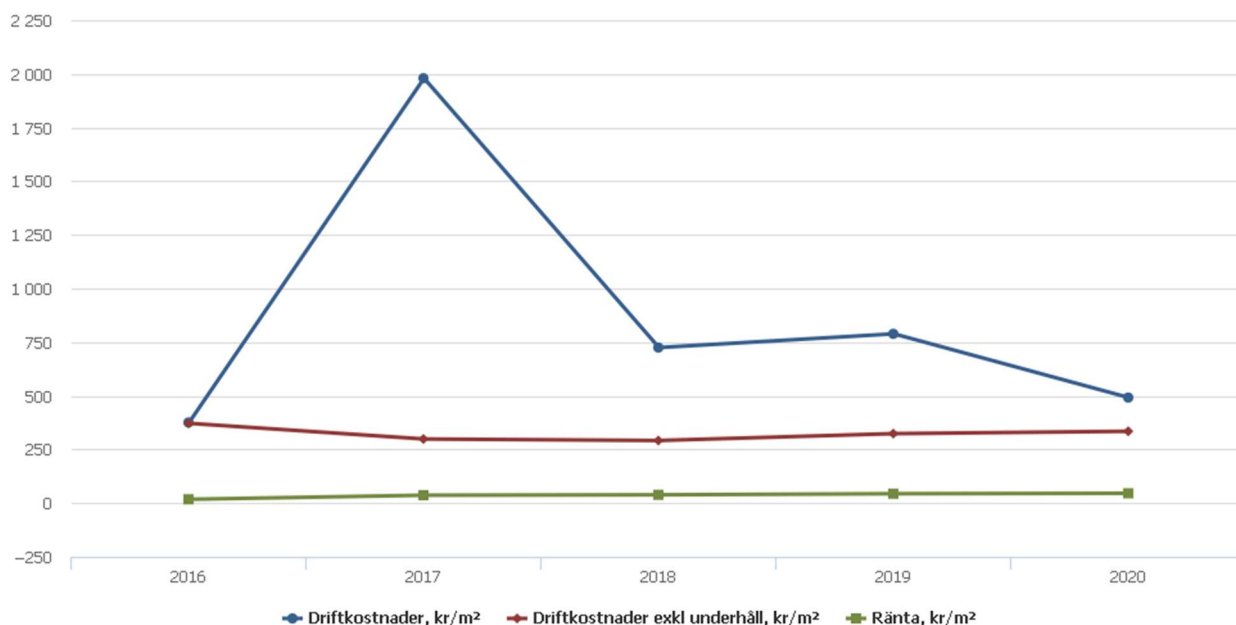
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 387	2 388	2 386	2 382	2 380
Resultat efter finansiella poster	-90	-1 068	-839	-5 043	415
Årets resultat	-90	-1 068	-839	-5 043	415
Resultat exklusive avskrivningar	444	-533	-304	-4 508	923
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-101	-977	-693	-4 870	677
Balansomslutning	59 247	59 993	61 090	61 592	67 366
Kassaflöde, indirekt metod	-242	-582	-18	-1 897	2 958
Soliditet %	66	66	66	67	67
Likviditet %	15	172	246	409	191
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	679	679	679	679	679
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	492	789	725	1 980	376
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	335	324	292	299	372
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	46	44	39	37	18
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	289
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 858	5 900	5 942	5 971	6 026



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutning.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 935 037	5 688 636	0	0	-5 186 316	-1 067 589
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 067 589	1 067 589
Reservering underhållsfond				444 000	-444 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-444 000	444 000	
Årets resultat						-90 191
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 935 037</b>	<b>5 688 636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 253 905</b>	<b>-90 191</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 253 905
Årets resultat	-90 191
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-444 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	444 000
<b>Summa</b>	<b>-6 344 096</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-6 344 096**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 386 929	2 388 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 364	48 115
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 426 293</b>	<b>2 436 345</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 637 563	-2 625 569
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 036	-140 011
Personalkostnader	Not 6	-61 853	-59 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-534 090	-534 418
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 364 542</b>	<b>-3 359 464</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>61 751</b>	<b>-923 119</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	588	3 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-152 530	-147 996
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-151 942</b>	<b>-144 470</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-90 191</b>	<b>-1 067 589</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-90 191</b>	<b>-1 067 589</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	57 526 261	58 060 351
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 526 261</b>	<b>58 060 351</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 526 261</b>	<b>58 060 351</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-3 543	-2 381
Övriga fordringar	Not 12	127 368	100 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	86 349	81 874
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 174</b>	<b>179 536</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 510 834	1 753 093
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 510 834</b>	<b>1 753 093</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 721 008</b>	<b>1 932 628</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>59 247 269</b>	<b>59 992 979</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 623 673	45 623 673
Summa bundet eget kapital		45 623 673	45 623 673
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 253 905	-5 186 316
Årets resultat		-90 191	-1 067 589
Summa fritt eget kapital		-6 344 096	-6 253 905
Summa eget kapital		39 279 577	39 369 768
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 410 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder		8 410 000	19 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 090 000	140 000
Leverantörsskulder	Not 16	111 630	43 260
Övriga skulder	Not 17	7 656	6 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	348 405	933 293
Summa kortfristiga skulder		11 557 692	1 123 211
Summa eget kapital och skulder		59 247 269	59 992 979



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-90 191	-1 067 589
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	534 090	534 418
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>443 899</b>	<b>-533 171</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-30 638	-19 637
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-515 519	110 904
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-102 258</b>	<b>-441 904</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-140 000	-140 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-140 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-242 258</b>	<b>-581 904</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 753 093</b>	<b>2 334 997</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 510 835</b>	<b>1 753 093</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Värdehöjande åtgärder	Linjär	10-50
Balkonger	Linjär	50
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 092 920	2 092 920
Hyrer, lokaler	302 220	297 816
Rabatter	-14 331	-4 875
Debiterad fastighetsskatt-	6 120	2 369
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 386 929</b>	<b>2 388 230</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	21 295	18 009
Fakturerade kostnader	540	1 260
Övriga sidointäkter	9 000	18 000
Övriga erhållna bidrag	5 418	0
Övriga rörelseintäkter	3 111	10 846
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>39 364</b>	<b>48 115</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
Underhåll	-523 620	-1 546 930
Reparationer	-133 614	-112 198
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 910	-83 310
Försäkringspremier	-38 589	-37 658
Kabel- och digital-TV	-100 827	-99 738
Systematiskt brandskyddsarbete	-976	-9 256
Serviceavtal	-9 175	-10 755
Sotning	0	-1 931
Obligatoriska besiktningar	-35 890	-4 019
Snö- och halkbekämpning	0	-2 689
Förbrukningsinventarier	-2 296	-16 707
Vatten	-114 649	-105 136
Fastighetsel	-61 166	-68 237
Uppvärmning	-401 046	-409 032
Sophantering och återvinning	-54 165	-52 522
Förvaltningsarvode drift	-75 640	-65 453
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 637 563</b>	<b>-2 625 569</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-68 960	-67 414
IT-kostnader	0	-1 500
Arvode, yrkesrevisorer	-15 617	-15 518
Övriga förvaltningskostnader	-1 823	-2 082
Kreditupplysningar	-893	-1 572
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 431	-9 535
Representation	-14 414	-35 262
Kontorsmateriel	-5 167	-3 942
Bankkostnader	-2 731	-2 387
Övriga externa kostnader	0	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-131 036</b>	<b>-140 011</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-48 600	-47 500
Sociala kostnader	-13 253	-11 965
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-61 853</b>	<b>-59 465</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0.





**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-311 072	-311 264
Avskrivningar tillkommande utgifter	-223 018	-223 154
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-534 090</b>	<b>-534 418</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	558	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 427
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	99
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>588</b>	<b>3 526</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-152 399	-147 920
Övriga räntekostnader	-131	-76
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-152 530</b>	<b>-147 996</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	35 395 370	35 395 370
Mark	19 059 046	19 059 046
Värdehöjande åtgärder	7 496 899	7 496 899
Balkonger	1 330 034	1 330 034
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>63 281 349</b>	<b>63 281 349</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 712 621	-2 401 357
Värdehöjande åtgärder	-2 428 574	-2 232 021
Balkonger	-79 803	-53 202
	<b>-5 220 998</b>	<b>-4 686 580</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-311 072	-311 264
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-196 417	-196 553
Årets avskrivning balkonger	-26 601	-26 601
	<b>-534 090</b>	<b>-534 418</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 755 088</b>	<b>-5 220 998</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>57 526 261</b>	<b>58 060 351</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	32 371 677	32 682 749
Mark	19 059 046	19 059 046
Värdehöjande åtgärder	4 871 907	5 068 392
Balkonger	1 223 631	1 250 231
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	1 446 000	1 446 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>59 446 000</b>	<b>59 446 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 446 000</i>	<i>29 446 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 543	-2 381
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-3 543</b>	<b>-2 381</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	5 753	8 353
Skattekonto	121 615	91 690
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>127 368</b>	<b>100 043</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 138	38 589
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 971	25 285
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 240	18 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>86 349</b>	<b>81 874</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	7 146	963 798
Transaktionskonto	1 503 688	789 294
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 510 834</b>	<b>1 753 093</b>



**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 500 000	19 640 000
Lån med villkorsändringsdag under nästa år	-11 090 000	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut		-140 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 410 000</b>	<b>19 500 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,66%	2020-11-30	6 650 000,00	-6 650 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,66%	2020-11-30	4 580 000,00	-4 440 000,00	140 000,00	0,00
NORDEA	0,44%	2021-11-30	0,00	11 090 000,00	0,00	11 090 000,00
SEB	0,42%	2022-01-28	1 700 000,00	0,00	0,00	1 700 000,00
SEB	0,66%	2022-03-28	6 710 000,00	0,00	0,00	6 710 000,00
<b>Summa</b>			<b>19 640 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140 000,00</b>	<b>19 500 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 0 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska redovisas som kortfristiga skuld enligt ny lag. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	111 630	43 260
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>111 630</b>	<b>43 260</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	7 656	5 938
Avräkning hyror och avgifter	0	720
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 656</b>	<b>6 658</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 955	14 610
Upplupna räntekostnader	6 519	9 597
Upplupna driftskostnader	0	3 145
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	570 526
Upplupna elkostnader	5 577	6 315
Upplupna värmekostnader	72 638	68 850
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	47 600	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 720	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 396	197 749
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>348 405</b>	<b>933 293</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2021-

\_\_\_\_\_  
Natasha Djordjevic

\_\_\_\_\_  
Annelie Granqvist

\_\_\_\_\_  
Martin Skude

\_\_\_\_\_  
Linn Fredriksson

\_\_\_\_\_  
Andreas Nelson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

\_\_\_\_\_  
KPMG  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# BRF Hertigen i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Hertigen i Malmö i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557446004949

## Dokument

Årsredovisning digital sign Hertigen 2020

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2021-04-28 13:44:14 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-10 12:46:00 CEST (+0200)

## Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

Andreas Nelson (AN)

BRF Hertigen i Malmö (Ledamot)

andreas.nelson3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDREAS NELSON"

Signerade 2021-04-28 15:16:17 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

BRF Hertigen i Malmö (Auktoriserad revisor, KPMG)

Peter.Cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2021-04-30 08:56:53 CEST (+0200)

Linn Fredriksson (LF)

BRF Hertigen i Malmö (Ledamot)

linn.fredriksson69@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linn  
Marika Fredriksson"

Signerade 2021-04-28 15:44:56 CEST (+0200)

Annelie Granqvist (AG)

BRF Hertigen i Malmö (Ledamot)

anneliegranqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELIE GRANQVIST"

Signerade 2021-04-29 14:33:00 CEST (+0200)

Natasha Djordjevic (ND)

Martin Skude (MS)



# Verifikat

Transaktion 09222115557446004949

BRF Hertigen i Malmö (Ordförande, Ledamot)  
*namcdj@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "M C  
Natasha Karlsson Djordjevic"  
Signerade 2021-04-28 13:52:19 CEST (+0200)*

BRF Hertigen i Malmö (Ledamot)  
*m\_skude2@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTIN SKUDE"  
Signerade 2021-05-10 12:46:00 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hertigen i Malmö, org. nr 769608-1095

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hertigen i Malmö för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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 försumelse 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557446596757

## Dokument

### Revisionsberättelse 2020 Hertigen

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2021-05-10 14:14:34 CEST (+0200) av*

*Riksbyggen (R)*

*Färdigställt 2021-05-11 10:05:21 CEST (+0200)*

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

*noreply@riksbyggen.se*

## Signerande parter

### Peter Cederblad (PC)

BRF Hertigen i Malmö (Auktoriserad , KPMG)

*peter.cederblad@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CEDERBLAD"*

*Signerade 2021-05-11 10:05:21 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

