



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB:s BRF  
VAPENSMEDEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vapensmeden i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 17 maj kl. 18.00.

**Lokal: Nya styrelserummet**

**Blir vi så pass många att vi inte kan följa Covid-19 restriktionerna kommer vi att vistas på gården, klä dig efter väder.**

---

---

## DAGORDNING

- § 1 Val av ordförande
- § 2 Val av protokollförare
- § 3 Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar
- § 4 Fastställande av dagordning
- § 5 Val av två personer jämte ordföranden att justera protokollet samt val av rösträknare
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Styrelsens årsredovisning
- § 8 Revisorernas berättelse
- § 9 Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- § 10 Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda
- § 11 Beslut om att ge ansvarsfrihet för styrelsen
- § 12 Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuellt övriga arvoden
- § 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-fullmäktige
- § 14 Val av revisor/er och suppleant/er
- § 15 Val av valberedning
- § 16 Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
- § 17 Övriga inkomna ärenden
- § 18 Avslutning





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5247

HSB Brf Vapensmeden i Malmö

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Vapensmeden i Malmö

Org. nr 746000-5247

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-05-01 – 2020-04-30**

föreningens 84:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1938 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Eriksrogatan 1. Huset vetter mot Eriksrogatan, Törnskärgatan och Fågelbacken.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenheter totalt: 44 stycken fördelat på:

1 R o k:	Antal 28
2 R o k:	Antal 16

Total lägenhetsyta 1 728 kvm

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

- 2011 - Avloppsstammar renoverades via relining.
- 2011 - Hissarna byttes ut 2011.
- 2012 - Fasad helrenoverad.
- 2015 - Renovering av innergården.
- 2016 - Renovering och uppfräschning av källaren och tvättstugor.
- 2017 - OVK-besiktning av ventilationen i lägenheterna.
- 2017 - Rensning av imkanalerna.
- 2019 - Byte av taket
- 2020 - Byte av armaturen i trapphusen
- 2020 – Ombyggnad och försköning av gården

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/5 - 20  
Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande – Christoffer Kling

Vice ordförande – Roland Larsen

Sekreterare – Jan Roos

Ledamot – Rasmus Håkansson

Utsedd av HSB – Henric Lellky

Suppleant – Ola Püschel

Suppleant – Victor Andersson (avgick 2020-11-11)

Suppleant – Elias Ingemarsson (avgick vid flytt 2020-11-16)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christoffer Kling och Rasmus Håkansson samt suppleanterna Ola Püschel.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Christoffer Kling, Roland Larsen, Jan Roos och Rasmus Håkansson

### **Revisorer**

Stefan Nerbring som ordinarie förtroendevald revisor och Yvette Eklund som revisorssuppleant samt Afrodita Cristea från BoRevision AB.

### **Valberedning**

Cecilia Spannel



## Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Christoffer Kling och Roland Larsen

## Vicevärd

Föreningen har ingen vicevärd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Försköning av gården – 2 träd och trädbelysning.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen (Christoffer) den 2020-03-26. Vid besiktningen framkom att det som ligger i underhållsplanen ”Byte av kall och varmvattenventilerna” i källaren var i dugligt skick. Styrelsen beslöt att skjuta upp denna åtgärd till 2022. I underhållsplanen för 2020 fanns även med att vi skulle byta ut tvättmaskinerna men eftersom tvättmaskinerna fortfarande fungerar beslutade styrelsen att skjuta på även denna åtgärd till 2022.

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

2021 – Nya växter på gården

2022 – Ventiler, Kv, VV, Vvc ventiler och nya tvättmaskiner. Pengar finns avsatta för detta.

2023 – OVK besiktning och rengöring av husets imkanaler

2023 – Nya entrépartier

Planerade åtgärder ska finansieras med befintligt medel.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi stegar mot rätt riktning, sakta men inte säkert och vi får göra investeringar efter plånboken. Styrelsen har även detta år valt en hög amorteringstakt med motivering att minska på föreningens lån för att i framtiden skapa ekonomiskt utrymme för nya lån som kan behövas för att finansiera kommande större underhåll om likviditet inte finns.

Styrelsen har i samråd med föreningens ekonom beslutat att inte höja avgiften 2021 även om en höjning av avgifterna skulle vara ett välkommet tillskott i föreningens kassa. Med andra ord finns det ett ekonomiskt utrymme att inte höja avgifterna 2021

### Kommentarer till Årets resultat

Ekonomi är fortsatt stram och som skrivet ovan måste vi leva efter plånboken och förvalta medlemmarnas pengar väl.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5247

HSB Brf Vapensmeden i Malmö

## **Extrastämma**

Föreningen har inte haft någon extrastämma.

## **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Victor Andersson och Elias Ingemarsson har avgått under verksamhetsåret.

## **Väsentliga avtal**

Föreningen har tecknat ett avtal med Telia gällande gemensamt bredband

## **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

## **Medlemsinformation**

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

**Flerårsöversikt, förändring av eget kapital samt disposition fylls i av HSB**



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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1938 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Eriksrogatan 1. Huset vetter mot Eriksrogatan, Törnskärsgatan och Fågelbacken.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenheter totalt: 44 stycken fördelat på:

	Antal
1 R o k	28
2 R o k	16
Totalt:	44

Total lägenhetsyta 1 728 kvm

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

2011 - Avloppsstammar renoverades via relining.

2011 - Hissarna byttes ut 2011.

2012 - Fasad helrenoverad.

2015 - Renovering av innergården.

2016 - Renovering och uppfräschning av källaren och tvättstugor.

2017 - OVK-besiktning av ventilationen i lägenheterna.

2017 - Rensning av imkanalerna.

2019 - Byte av taket

2020 - Byte av armaturen i trapphusen

2020 Ombyggnad och försköning av gården

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/5 - 2020.

Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

HSB Brf Vapensmeden i Malmö  
Org.nr 746000-5247

#### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Christoffer Kling	Ordförande
Roland Larsen	Vice ordförande
Jan Roos	Sekreterare
Rasmus Håkansson	Ledamot
Henric Lellky	Utsedd av HSB
Ola Püschel	Suppleant
Victor Andersson	Suppleant (avgick 2020-11-11)
Elias Ingemarsson	Suppleant (avgick vid flytt 2020-11-16)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christoffer Kling och Rasmus Håkansson samt suppleanten Ola Püschel.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

Christoffer Kling, Roland Larsen, Jan Roos och Rasmus Håkansson

#### **Revisorer**

Stefan Nerbring som ordinarie förtroendevald revisor och Yvette Eklund som revisorssuppleant samt BoRevision AB, utsedd av HSB:s riksförbund.

#### **Valberedning**

Cecilia Spannel

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

Christoffer Kling och Henric Lellky

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Försköning av gården - två träd och trädelysning.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen (Christoffer) den 2020-03-26. Vid besiktningen framkom att det som ligger i underhållsplanen ”Byte av kall och varmvattenventilerna” i källaren var i dugligt skick. Styrelsen beslöt att skjuta upp denna åtgärd till 2022. I underhållsplanen för 2020 fanns även med att vi skulle byta ut tvättmaskinerna men eftersom tvättmaskinerna fortfarande fungerar beslutade styrelsen att skjuta på även denna åtgärd till 2022.

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

2021	Nya växter på gården
2022	Ventiler, Kv, VV, Vvc ventiler och nya tvättmaskiner. Pengar finns avsatta för detta.
2023	OVK-besiktning och rengöring av husets imkanaler
2023	Nya entrépartier

Planerade åtgärder ska finansieras med befintligt medel.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi stegar mot rätt riktning, sakta men inte säkert och vi får göra investeringar efter plånboken. Styrelsen har även detta år valt en hög amorteringstakt med motivering att minska på föreningens lån för att i framtiden skapa ekonomiskt utrymme för nya lån som kan behövas för att finansiera kommande större underhåll om likviditet inte finns.

Styrelsen har i samråd med föreningens ekonom beslutat att inte höja avgiften 2021 även om en höjning av avgifterna skulle vara ett välkommet tillskott i föreningens kassa. Med andra ord finns det ett ekonomiskt utrymme att inte höja avgifterna 2021.

### Kommentarer till Årets resultat

Ekonomi är fortsatt stram och som skrivet ovan måste vi leva efter plånboken och förvalta medlemmarnas pengar väl.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Victor Andersson och Elias Ingemarsson har avgått under verksamhetsåret.

### Väsentliga avtal

Föreningen har tecknat ett avtal med Telia gällande gemensamt bredband

### Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 694	1 577	1 557	1 563	1 577
Rörelsens kostnader	-1 650	-1 519	-1 340	-1 474	-1 451
Finansiella poster, netto	-96	-105	-103	-139	-200
Årets resultat	-53	-47	114	-50	-74
Likvida medel & fin placeringar	905	824	432	320	79
Skulder till kreditinstitut	11 106	11 407	10 218	10 603	10 479
Fond för yttre underhåll	3 512	3 665	3 675	3 635	3 650
Balansomslutning	14 173	14 540	13 261	13 546	13 546
Fastigheternas taxeringsvärde	34 600	34 600	28 600	28 600	28 600
Soliditet %	19	19	21	20	20
Räntekostnad kr/kvm	56	61	60	80	117
Låneskuld kr/kvm	6 427	6 601	5 913	6 136	6 064
Avgift kr/kvm	931	895	895	895	895

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 240	3 664 816	-894 926	-47 331	<b>2 754 799</b>
Avsättning år 2020 yttre fond		34 000	-34 000		<b>0</b>
Ianspråktagande år 2020 av yttre fond		-187 012	187 012		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-47 331	47 331	<b>0</b>
Årets resultat				-52 678	<b>-52 678</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 240</b>	<b>3 511 804</b>	<b>-789 245</b>	<b>-52 678</b>	<b>2 702 121</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-789 245
årets förlust	-52 678
	<b>-841 923</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-841 923
	<b>-841 923</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	1 606 714	1 548 768
Övriga intäkter	3	87 074	28 167
		<b>1 693 788</b>	<b>1 576 935</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-126 066	-164 727
Planerat underhåll	5	-187 012	-20 397
Fastighetsavgift/skatt		-62 370	-60 588
Driftskostnader	6	-598 047	-585 957
Övriga kostnader	7	-123 447	-134 257
Personalkostnader	8	-106 387	-106 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 858	-446 858
		<b>-1 650 187</b>	<b>-1 519 172</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43 601</b>	<b>57 763</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 174	1 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 452	-106 265
		<b>-96 278</b>	<b>-105 094</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-52 678</b>	<b>-47 331</b>

HSB Brf Vapensmeden i Malmö  
Org.nr 746000-5247

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 172 333	13 619 191
		<b>13 172 333</b>	<b>13 619 191</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	700
		<b>500</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 172 833</b>	<b>13 619 891</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 173
Avräkningskonto HSB Malmö		905 166	824 069
Övriga fordringar	11	42 525	40 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52 108	52 040
		<b>999 799</b>	<b>917 334</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>999 799</b>	<b>917 334</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 172 632</b>	<b>14 537 225</b>

HSB Brf Vapensmeden i Malmö  
Org.nr 746000-5247

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 240	32 240
Fond för yttre underhåll	13	3 511 804	3 664 816
		<b>3 544 044</b>	<b>3 697 056</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-789 245	-894 926
Årets resultat		-52 678	-47 331
		<b>-841 923</b>	<b>-942 257</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 702 121</b>	<b>2 754 799</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	5 515 503	7 379 166
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 515 503</b>	<b>7 379 166</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	5 590 674	4 027 491
Leverantörsskulder		98 630	78 660
Aktuella skatteskulder		5 071	2 783
Övriga skulder		0	504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	260 632	293 822
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 955 007</b>	<b>4 403 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 172 631</b>	<b>14 537 225</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-52 678	-47 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		446 858	446 858
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>394 180</b>	<b>399 527</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 368	-6 710
Förändring av kortfristiga skulder		-11 436	138 444
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>381 376</b>	<b>531 261</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 328 188
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		200	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>200</b>	<b>-1 328 188</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån/amortering av lån		-300 480	1 188 792
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-300 480</b>	<b>1 188 792</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>81 096</b>	<b>391 865</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		824 069	432 204
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>905 165</b>	<b>824 069</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### 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 2020.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 43 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 888 324 kr (fg år 2 888 324 kr).

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 608 000	1 546 068
Hysesintäkter	3 744	2 700
Diverse avdrag vid avisering	-5 030	0
	<b>1 606 714</b>	<b>1 548 768</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift	9 464	10 467
Pantförskrivningsavgift	3 760	3 700
Ersättning försäkringsskador	62 061	0
Övriga intäkter	11 789	14 000
	<b>87 074</b>	<b>28 167</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	15 052	3 250
Material i löpande underhåll	4 333	1 544
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	21 086	33 689
Löpande underhåll tvättutrustning	14 457	0
Löpande underhåll Va/sanitet	1 488	0
Löpande underhåll värme	0	9 018
Löpande underhåll el	3 511	0
Löpande underhåll av hissar	30 404	39 827
Löpande underhåll av markytor	10 388	0
Skadegörelse	1 524	2 606
Försäkringsskador	23 822	74 793
	<b>126 065</b>	<b>164 727</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	59 688	20 397
Periodiskt underhåll installationer	37 162	0
Periodiskt underhåll hissar	90 162	0
	<b>187 012</b>	<b>20 397</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	108 095	112 891
El	53 297	58 099
Uppvärmning	224 762	231 914
Vatten	90 060	84 647
Sophämtning	30 309	27 886
Övriga avgifter	91 524	70 520
	<b>598 047</b>	<b>585 957</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	72 808	75 135
Revisionsarvoden	9 700	9 412
Övriga kostnader	40 939	49 710
	<b>123 447</b>	<b>134 257</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	66 800	66 800
Ersättningar till övriga förtroendevalda	14 000	14 000
	<b>80 800</b>	<b>80 800</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	25 587	25 588
	<b>25 587</b>	<b>25 588</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>106 387</b>	<b>106 388</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 986 018	17 811 858
Årets investeringar	0	1 328 188
Årets utrantering	0	-154 028
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 986 018</b>	<b>18 986 018</b>
Ingående avskrivningar	-5 386 827	-5 093 997
Försäljningar/utranteringar		154 028
Årets avskrivningar	-446 858	-446 858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 833 685</b>	<b>-5 386 827</b>
Mark	20 000	20 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 172 333</b>	<b>13 619 191</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	<b>34 600 000</b>	<b>34 600 000</b>

### Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
	<b>500</b>	<b>700</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	42 525	40 052
	<b>42 525</b>	<b>40 052</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 108	52 040
	<b>52 108</b>	<b>52 040</b>

### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	3 664 816	3 675 213
Avsättning	34 000	10 000
Ianspråktagande	-187 012	-20 397
	<b>3 511 804</b>	<b>3 664 816</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	11 621 000	11 621 000
	<b>11 621 000</b>	<b>11 621 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

5 590 674 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 300 480 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 607 417 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 590 674	4 027 491
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 515 503	7 379 166
	<b>11 106 177</b>	<b>11 406 657</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,10	2020-06-30	0	1 148 860
SEB Bolån	0,71	2021-09-28	2 329 680	2 369 680
SEB Bolån	0,82	2020-04-28	1 441 131	1 541 131
SEB Bolån	0,78	2020-06-28	0	1 337 500
SEB Bolån	0,87	2021-06-28	1 212 500	1 237 500
SEB Bolån	1,73	2022-02-28	455 992	460 744
SEB Bolån	1,04	2021-03-28	1 813 742	1 813 742
SEB Bolån	0,69	2023-09-28	1 487 500	1 497 500
SEB Bolån	0,77	2022-06-28	2 365 632	0
			<b>11 106 177</b>	<b>11 406 657</b>

HSB Brf Vapensmeden i Malmö  
Org.nr 746000-5247

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	823	1 000
Övriga upplupna kostnader	136 038	174 214
Förutbetalda hyror och avgifter	123 773	118 608
	<b>260 634</b>	<b>293 822</b>

Malmö den

Christoffer Kling  
Ordförande

Henric Lellky

Rasmus Håkansson

Roland Larsen

Jan Roos

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Nerbring  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vapensmeden i Malmö, org.nr. 746000-5247

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vapensmeden i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 1b7df624b85a841c6b8e901b5f5dc1ab225e73d63b218859cedce7a1877f42f7b7576fefd764107152b071b18925026d462b9e1b94bc7960453d905d284ca106f

## 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 Vapensmeden i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggt 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Nerbring  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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



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

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

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