



# ÅRSREDOVISNING

2021

**HSB BRF  
PIGGVAREN  
PÅ LIMHAMN**



HSB – där möjligheterna bor



## Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen 5 maj 2022 kl. 18.00.

Lokal: Föreningslokalen  
Välkomna!  
Styrelsen

## Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd och närvarolista
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB Malmö
24. Föreningsstämmans avslutande
  - Fråge- och diskussionsstund



# Årsredovisning

för

## HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021.

# 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 byggdes år 2007 på fastigheten Piggvaren 12, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Linnégatan 3 i Limhamn.

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

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

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

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

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

Föreningens 53 bostäder fördelar sig enligt följande:

	13	2 r o k
	33	3 r o k
	5	4 r o k
	2	5 r o k
Summa	53	

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

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2021 i Brf Piggvarens föreningslokal. På grund av covid-19 läget genomfördes stämman med enbart poströster. 35 poströster avgavs.

Styrelsen under verksamhetsåret:

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Nils Peder Skreden och Bo Jenskog.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett flertal arbetsmöten ägt rum.

Firmatecknare har varit två i förening Anders Carlquist, Allan Aulin, Ingrid Jensen och Bo Jenskog.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige har varit Anders Carlquist och Ingrid Jensen.

Revisorer från föreningen har varit Ingrid Frankman och Eva Grennert. Därutöver BoRevision utsedd av HSB Riksförbund som extern revisor.

Föreningens valberedning har utgjorts av Mona Miraglia, Ulla Archer och Ingegärd Nilsson med Mona Miraglia som valberedningens ordförande.

HSB har gjort ändringar i vicevärdstjänsten och den heter nu förvaltartjänst. Johanna Möller kommer att bli vår ansvariga förvaltare tillsammans med Eleonor Bengtsson. Det som är nytt i tjänsten är bland annat att förvaltarna

HSB Brf Piggvaren på Limhamn  
Org Nr: 769612-2402

nås på ett gemensamt förvaltarmail (piggvaren.forvaltningmalmö@hsb.se). Detta mail hanteras gemensamt av Johanna och Eleonor för att inget ska falla mellan stolarna vid semestrar och sjukdomar.

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

Städavtal är tecknat med HSB. Städningen sker varje torsdag.

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

Vi har serviceavtal för tvättstugan med EP Service.

Vid årets slut var medlemsantalet 73.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet avslutade lägenhetsöverlåtelser har under året varit 1.

## **Väsentliga händelser under året**

År 2021 kom till stor del att präglas av covid-19. Mycket fick ställas in eller arrangeras på annat sätt. Flera styrelsemöten fick ske på distans med hjälp Microsoft Teams och TV som bildskärm i föreningslokalen. Under andra halvan av året lättades restriktionerna, och det mesta kunde återgå till mera normala förhållanden.

Beskärning av träden vid Linnégatan gjordes under våren. Kastanjeträdet vid Linnégatan har drabbats av sjukdom. Under hösten fick vi tillstånd av Malmö stad att såga ner trädet. Trädet sågades ner av Yggdrasil och stubben frästes bort. Ett nytt träd kommer att planteras under våren 2022. Yggdrasil rekommenderade att vi planterar ett smalkronigt träd på platsen för kastanjeträdet. Styrelsen beslutade att en Pelarbok planteras på platsen. Bänkar på gården mot söder har målats om. Inför advent beställdes en 5 meter hög julgran som placerades på sedvanlig plats. Ljusen i granen tändes, efter spontan nedräkning av några församlade medlemmar, den första advent.

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

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

DEKRA besiktade expansionskärlet i undercentralen 3 feb. Resultat: Uppfyller ställda krav.

Vatten läcker in vid entréerna. Främst vi B- och E-trapporna. Aluminiumplåtarna vid marken har frätts bort på grund av saltning (halkbekämpning vintertid). Offerter för tätning av entréerna har tagits in. Dels med fogning och/eller ny plåt. Vi har valt att försöka täta med ny rostfri plåt. När markentreprenören undersökte marken vid entréerna tvekade de om det skulle gå att stoppa läckaget med en ny plåt. Markentreprenören misstänkte att vattnet trycker sig in mellan glasparti och marken underifrån, och det skulle bli svårt att bygga bort att vattnet tränger in underifrån. Vi har beslutat att i varje fall ersätta aluminiumplåt med rostfri plåt. Arbetet med entréerna fortsätter och beslut togs att vi även kommer att be Mark och Miljö att se över våra brunnslock som ärgat igen.

Efter omfattande problem med belysningen i A-trappan installerades ny LED-belysning i början av 2020. Varje lampa är nu rörelsestyrd i motsats till styrningen av de gamla lamporna. Eftersom även lamporna i D- och E-trappan börjat krångla beslöt styrelsen att utnyttja optionen från EIKorrekt att byta övriga lampor under våren 2021.

Vi har träffat Hosting/Support avtal med Sydantenn under våren. Det innebär att Multiaccess databasen administreras av Sydantenn så att taggsystemet flyttas till en onlinebaserad tjänst. Supportavtalet ger Piggvaren tillgång till Sydantenns telefonsupport vad gäller frågor kring programmets installation, drift, frågor angående programmering av ny och befintlig Aptus utrustning samt daglig anläggningsdrift och service.

Elektroniken i vårt passersystem börjar bli gammalt. Det kan bli svårt att få tag i reservdelar. Vi har tagit in offerter för byte av porttelefon- och passer-system. Vi undersöker också möjligheten att ersätta anslagstavlor med digitala skärmar, med möjlighet att boka tvättstuga och gästlägenhet. Detta kräver en utbyggnad av vårt internet.

Efter ett lägenhetsinbrott i februari kontaktade styrelsen Prodoor och förhandlade fram ett pris på en säkerhetsdörr åt alla medlemmar som ville byta. Eftersom ett stort antal önskade byta dörr kunde priset sänkas. Bytet pågick under första halvåret och en bit in på sommaren.

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

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



behov ut vissa slitagedelar direkt vid servicebesöket. Vid större komponentbyten kontaktas föreningen. Ändringen gjordes eftersom i serviceavtalet med Schneider ingår övervakning av fjärrvärmesystemet.

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

Nytt företag, Sjölands Service, har anlåtats för service av balkonginglasningen. Kontaktuppgifter skickas ut till medlemmarna normalt varje vår. Varje medlem är själv ansvarig för sina resp. balkonger, och varje medlem faktureras separat.

Norra fasaden behövdes rengöras från alger. Efter genomgång av offerter blev det Klottrets Fiende No 1 som utförde tvättningen i slutet av sommaren. Efteråt putsades också samtliga fönster.

Styrelsemötet 23 september avslutades med den årliga stadgeenlig besiktningen. Följande åtgärds punkter noterades:

- Bit av fasaden lossnat vid hörnan ovanför gästlägenheten
- Tömma föreningsförråd av gamla dörrar.
- 3 C cykelförråd, läcka vid avloppsröret, fixades på plats
- Ojämna plattor och stenar

I övrigt befanns fastigheten vara i gott skick.

Vi har tecknat ett underhållsavtal med ICOPAL AB om årlig service med tillsyn och underhåll av tak, taksäkerhet och brunnar. Besiktningsprotokoll kommer att utfärdas efter varje kontroll. En besiktning gjordes under hösten.

Ett filterbyte i föreningslokalens fläkt gjordes i september och detta ska göras varje år. Vi har beställt en prenumeration av filter från Flexit Sverige AB. Leverans kommer att ske i september månad varje år. Ventilationen i föreningslokalen OVK besiktigas vart tredje år. Nästa besiktning kommer att ske hösten 2022. Övrig ventilation OVK besiktigas vart 6:e år och skulle ha gjorts hösten 2020. På grund av covid-19 hade vi inte hittat någon som velat utföra besiktningen då. OVK besiktningen blev utförd av SIMAB Ventilation & Brandskydd AB i början av 2021 och utfördes till stor del i lägenheterna.

Årets brandsyn gjordes av Brandservice Syd AB. I föreningslokal, snickarbod och tvättstuga kontrollerades brandsläckarna. Brandsläckaren i föreningslokalen fick bytas ut för omladdning. Pulversprinkler i miljörummen fick bytas på grund av ålder. Rökluckor kontrollerades och samtliga luckor var öppningsbara från trapphus och tak. Samtliga batterier för rökluckor fick bytas ut.

Underhållsplanen uppdaterades under senhösten med arbeten som utförts under året.

ComHem blev under hösten uppköpt av Tele 2, som nu levererar TV via våra uttag i väggarna.

Månadsavgiften 89 kr. för bredbandsanslutningen kommer fr.o.m. 2022 att ingå i medlemsavgiften och kommer inte att finnas med på avierna.

Enkäter angående behovet av laddstolpar för el-bilar delades ut till medlemmarna under 2019. Undersökningen visade på lågt intresse. Men eftersom det börjar bli allt vanligare med laddbara bilar tecknade styrelsen ett avtal 2020 med HSB Energiförvaltning om att undersöka förutsättningarna för att installera laddstolpar. Vi fick förslag av Adam Diebig HSB Energioptimering och drift om att placera en laddstolpe med två uttag på parkeringen under tak vid Polgatan samt två laddstolpar med fyra uttag på parkeringen vid Linnégatan. Offerter har tagits in för detta under 2021.

Styrelsen har, med hjälp av Adam Diebig, under året undersökt om möjligheten att ersätta lägenhetsabonnemang med effekt/IMD-abonnemang för el. Vi har haft besök av EON och Techem som kunde konstatera att el-centralen i förrådet mellan B och C trappa skulle behövas byggas om. El-mätarna måste bytas ut. Offerter har tagits in för detta.

Styrelsen kallade till extrastämma 25 nov 2021 i föreningslokalen. Innan stämman delades det ut informationsblad om gemensam el och laddstolpar. På stämman var 35 medlemmar närvarande varav 4 genom fullmakt. Som ordförande anlätades från HSB Niklas Olsson. Från HSB deltog också Adam Diebig. Adam informerade medlemmarna om laddstolpar och gemensam el innan omröstning. Det visade sig att intresset för laddstolpar var betydligt större nu än vid enkäten 2019. Stämman beslutade enhälligt att införa minst sex laddplatser, med ev. justering upp efter en enkätundersökning. Stämman beslutade också att införa gemensam el.

En enkät om intresset för el- eller hybridbilsladdning skickades ut till medlemmarna under december med svar senast 2 jan 2022,

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

Detta gäller för dig som har Kivra:

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

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

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

Nya arrangörer till berättarkvällar efterlyses. Förhoppningsvist blir det flera berättarkvällar år 2022 då vaccination gjort det möjligt att åter använda föreningslokalen. Vi får se om den nya omikron-smittan kommer att påverka verksamheten.

Den 28 maj hälsade vi Lars Linder och Linda Lundqvist välkomna tillbaka. Lars och Linda kom att stå på gräsmattan framför balkongerna så att vi kunde njuta av sång och musik på behörigt avstånd.

Årets Grillafton, som brukar arrangeras i början av juni fick ställas in. En grill har flyttats från förrådet vid E-trappan till miljörummet mellan C- och D-trappan. Medlemmarna kan fritt använda grillen. Rengöringsredskap finns i en låda i Vinterträdgården.

Hösten 2021 lättades restriktionerna och onsdagen den 22 september arrangerades den första berättarkvällen efter covid-19 utbrottet.

Ulla Archer, Åke och Agneta Hansson berättade om pingviner och Nya Zeeland. Ulla berättade om volontärarbete bland pingviner i Sydafrika. Åke och Agneta berättade och visade bilder om en Nya Zeeland resa. Marianne Stalbohm-Stieger berättad om sin nya bok "Jag tänker ofta på pingviner", som vi också kunde köpa på plats. Anna läste upp ett stycke ur boken.

Traditionen med Oktoberfest togs åter upp den 22 oktober. Vi samlades i föreningslokalen. Ett 40-tal deltagare intog korv, sauerkraut, potatissallad och öl och hade en trevlig kväll.

Vår sedvanliga julfest, i år den 10 december, samlade många glada boende i föreningslokalen. Där fick vi avnjuta jullandgång, öl och snaps mellan snapsvisorna. Som vanligt avslutades julfesten med utlottning av fina vinster som samlats in av föreningens medlemmar.

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

Canasta-gruppen, som träffas torsdagar i föreningslokalen, startade åter upp i början av september.

Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm sista tisdagen i månaden i föreningslokalen, startade åter upp sista tisdagen september.

Efter långt uppehåll drog Bodil Hagström i gång sittgympan i september.

Snickarboden har använts flitigt under året.

Förvaltarnas onsdagsöppet på kontoret är fortsatt pausad på grund av pandemin. Kontakt med förvaltarna har fått ske via telefon eller e-mail.

Roddmaskinen i motionsrummet har åter reparerats.

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Föreningslokalen har varit uthyrd några gånger. En ny mikrovågsugn har inköpts.

Vid budgetmötet hösten 2021 beslutade vi att årsavgiften för bostäder 2022 ska vara oförändrad och blir då 654 kr/m<sup>2</sup>. Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 kr/månad. Av föreningens 55 platser var 3 platser outhyrda 2021-12-31. Fyra platser var reserverade som gästparkering och två som handikapparkering.

#### Ekonomisk ställning och resultat

2021-06-30 löpte bindningstiden för lånet på 11 192 000 kr hos Stadshypotek ut. Efter upphandling blev lånet kvar hos Stadshypotek med en ränta på 0,81% och med en bindningstid till 2026-06-30, amortering 300 000 kr /år. Totalt amorteras 500 000 kr per år.

#### Budgeten för 2022

En oförändrad årsavgift för bostäder 2022 kommer att ge ett bokföringsmässigt resultat efter fondavsättning på – 1 661 065 kr. Kassaflödet blir negativt -879 065 kr, se tabell nedan.

<b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder (12 månader)	+ 3 212 376
Övriga inbetalningar	+ 743 928
<b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>	<b>+ 3 956 304</b>

<b>ÅRETS UTBETALNINGAR</b>	<b>2022</b>
Personalkostnader	- 93 000
Fastighetsskötsel och städ	- 539 000
Reparationer	- 200 000
Taxebundna utgifter	- 823 000
Övriga utgifter	- 173 000
Förvaltningsarvoden	- 186 500
Övrig drift	- 96 869
Periodiskt underhåll	- 1 600 000
Fastighetsskatt	- 76 000

<b>Avskrivningar övriga värdehöjande åtgärder</b>	0
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR DRIFT</b>	- 3 787 369
<hr/>	
<b>UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL</b>	<b>2022</b>
<b>Ränteintäkter</b>	+ 2 000
<b>Räntekostnader</b>	- 550 000
<b>Årets amorteringar</b>	- 500 000
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL</b>	- 1 048 000
<hr/>	
<b>SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR</b>	- 4 835 369
<hr/>	
<b>KONSTATERAT KASSAFLÖDE</b>	-879 065

#### Kommentar

Årets budgeterade kassaflöde blir -879 065 kr. Enligt underhållsplanen ska vi avsätta 500 000 kr år 2022 för kommande underhåll. Årets budgeterade kassaflöde efter avsättning till underhåll blir då -1 379 065 kr. Underskottet beror till stor del på planerade åtgärder enligt underhållsplanen. Genomförandet av gemensam el och utbyggnad med laddstolpar kommer också att påverka resultatet. Vid årets slut 2021 hade vi 1 500 000 kr i bunden placering. Enligt underhållsplanen för 2022 så har vi beräknade utgifter på sammanlagt 1 079 kkr.

#### Budgeterat bokföringsmässigt resultat 2022:

Kassaflöde	-879 065
Avskrivningar enligt plan	-1 282 000
Amortering	+500 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 661 065</b>
Avsättning till yttre fond	-500 000
Avlyft ifrån yttre fond	500 000
<b>Resultat efter fondavsättning</b>	<b>-1 661 065</b>

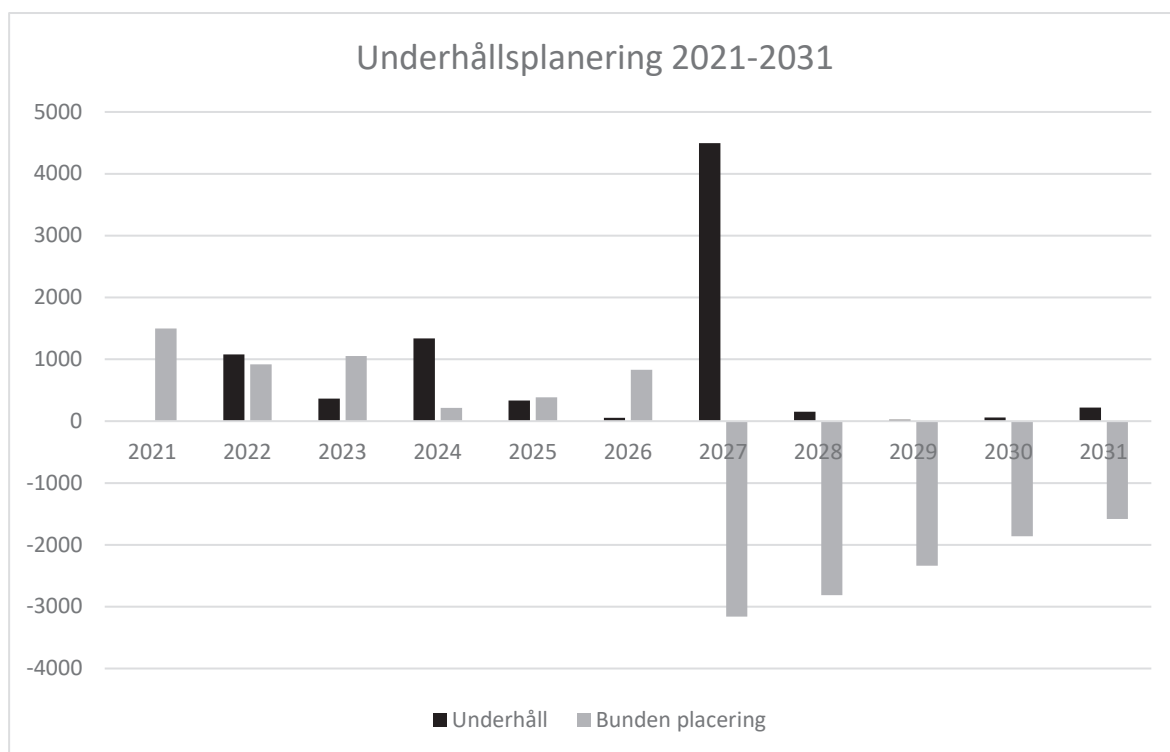
Avsättning till yttre fond och avskrivningar motsvaras inte av några reella utbetalningar.

#### Underhållsplanering 2021–2031

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

Ingångsvärde: 1 000 kkr  
Avsättning: 500 kkr

År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Underhåll</b>	0	1079	366	1339	332	54	4493	152	22	60	222
<b>Bunden placering</b>	1500	921	1055	216	384	830	-3163	-2815	-2337	-1859	-1581



### Planerade åtgärder under 2022

Covid-19 fortsätter att begränsa aktiviteter, i varje fall under första halvåret. Den nya varianten omikron har tagit fart i januari 2022 men beräknas avta under februari. Vi får följa Folkhälsomyndighetens råd under 2022.

Avgiften för vatten och avlopp höjer VASYD med 6,7%. Vatten kommer att höjas till 12,79 kr/kbm fr om feb 2022 på avierna. Lägenhetsavgiften till VASYD höjs också vilket innebär att "Tillägg värmekostnad" kommer att höjas fr o m feb 2022 till 120 kr/månad.

EON har inget fast pris på fjärrvärme. Det varierar under året, lägst under sommaren och högst under vintern. EON förändrade i prismodellen 2019. Det är nu två säsongsnivåer för energi-pris/kWh, i stället för tidigare tre. EON har inte angivet någon avgiftshöjning i % för 2022. Men den totala förändringen, inklusive effektpris och flödespris, brukar innebära en höjning med ca. 2,4 %

för en fastighet med väl fungerande undercentral. Momsbeläggning av IMD redovisas i medlemmarnas avier varje kvartal numera.

Resultat från enkäten om laddstolpar kommer att erhållas i början av 2022. Vi får då beslut om antalet laddplatser som ska anläggas. En ansökan om gemensam el lämnas in till EON efter årsskiftet. Efter godkännandet från EON kommer bytet till gemensam el att genomföras. Arbetet med byte av porttelefon- och passer-system fortsätter under 2022.

Tätning av entréerna kommer att fortgå under 2022. Aluminiumplåten ersätts med rostfri plåt. Det gör vi dels för utseendets skull men också för att se om det fortfarande läcker in vatten.

Sedvanligt underhåll i trädgården kommer att utföras. Vi planerar att göra om planteringen mot Polgatan.

OVK-besiktning FT/FTX-systemet i föreningslokalen hösten 2022. Detta göres vart 3:dje år. Kostnad 1 000 kr.

Rensning avloppsledningar på våren. Kostnad ca. 7 000 kr.

Asfaltytor lagning, kostnad ca. 40 000 kr.

Målningsarbeten fasad öster, söder och väster gäller betongpelarna, som ska strykas 2 ggr. Kostnad ca. 15 000 kr.

Termostater byte och justering, ca. 150 000 kr.

Utebelysning väggar tak, ca. 343 000 kr.

Porttelefon tagg-system, ca. 370 000 kr.

Tvättmaskin, torktummlaren och torkskåp, ca. 148 000 kr.

Lånen på 7 050 000 kr vardera med ränta 1,16% resp. 1,49% och amortering 200 000 kr kommer att konverteras 30 apr resp. 15 jun 2022. Övriga lån konverteras åren 2024 och 2026.

När detta skrives, början januari 2022, har omikron varianten börjat härja. Vi får se hur detta kommer påverka vår planering för 2022.

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

## 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 949	3 860	3 863	3 793	3 667
Rörelsens kostnader	-3 521	-5 012	-3 222	-5 720	-3 655
Finansiella poster, netto	-546	-565	-777	-799	-779
Årets resultat	-116	-1 717	-135	-2 727	-768
Likvida medel & fin. placeringar	2 185	1 580	2 423	1 723	3 736
Skulder till kreditinstitut	51 669	52 169	52 669	53 169	53 669
Fond för yttre underhåll	394	0	500	0	1 085
Balansomslutning	153 471	154 101	156 196	156 795	160 098
Fastighetens taxeringsvärde	135 000	135 000	135 000	119 000	119 000
Soliditet %	66%	66%	66%	66%	66%
Räntekostnad/kr/kvm	112	116	161	165	163
Låneskulder/kr/kvm	10 514	10 615	10 717	10 819	10 929
Avgifter kvm/kr	654	654	654	*599	*599

\* Avgiftsfri månad

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000	0	-443 733	-1 717 522
Resultatdisponering under året				-1 717 522	1 717 522
lanspråktagande 2021 av yttre fond			-107 549	107 549	
Avsättning år 2021 yttre fond			502 000	-502 000	
Årets resultat					-116 238
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>73 666 000</b>	<b>29 539 000</b>	<b>394 451</b>	<b>-2 555 706</b>	<b>-116 238</b>



## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-2 555 706
Årets resultat	-116 238
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-2 671 944</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 671 944
-------------------------	------------



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 950 516	3 860 012
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 950 516</b>	<b>3 860 012</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 813 884	-3 455 030
Övriga externa kostnader	4	-343 171	-194 011
Personalkostnader	5	-80 909	-80 736
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 282 598	-1 282 598
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 520 562</b>	<b>-5 012 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>429 954</b>	<b>-1 152 363</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 720	6 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 912	-571 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-546 192</b>	<b>-565 159</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-116 238</b>	<b>-1 717 522</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	150 937 239	152 219 837
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 800	4 800
Pågående byggnation	8	23 752	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 965 791</b>	<b>152 224 637</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>150 966 291</b>	<b>152 225 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 391	291
Övriga fordringar	10	684 809	580 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	318 716	295 281
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 004 916</b>	<b>875 739</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 504 916</b>	<b>1 875 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 471 207</b>	<b>154 100 876</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		103 205 000	103 205 000
Yttre fond		394 451	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 599 451</b>	<b>103 205 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 555 706	-443 733
Årets resultat		-116 238	-1 717 522
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 671 944</b>	<b>-2 161 255</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 927 507</b>	<b>101 043 745</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	37 268 664	40 776 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 268 664</b>	<b>40 776 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	14 400 000	11 392 664
Leverantörsskulder		148 546	169 625
Skatteskulder		153 064	148 718
Övriga skulder		434	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	572 992	570 124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 275 036</b>	<b>12 281 131</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 471 207</b>	<b>154 100 876</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-116 238	-1 717 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 282 598	1 282 598
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 166 360</b>	<b>-434 924</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 463	-30 350
Förändring av kortfristiga skulder		2 993 905	122 751
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 135 802</b>	<b>-342 523</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 752	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-23 752</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-3 507 336	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 507 336</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>604 714</b>	<b>-842 523</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 580 095	2 422 618
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 184 809</b>	<b>1 580 095</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

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

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

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 212 376	3 212 375
Hysesintäkter garage och p-platser	111 600	111 806
Vatten	70 200	79 562
Uppvärmning	445 282	408 472
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	61 321	0
Övriga intäkter ej moms	49 738	47 797
	<b>3 950 517</b>	<b>3 860 012</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	313 120	1 153 232
Planerat underhåll	107 549	1 000 000
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 771	366 123
Elavgifter för drivkraft och belysning	90 030	91 333
Uppvärmning, fjärrvärme	445 843	384 370
Vatten	113 139	108 743
Sophämtning	89 673	51 369
Fastighetsskatt	77 327	75 737
Övriga driftskostnader	360 432	224 123
	<b>1 813 884</b>	<b>3 455 030</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Administrativ förvaltning *	243 151	99 849
Revisionsarvoden - extern revisor	10 175	9 700
Övriga externa kostnader	89 845	84 462
	<b>343 171</b>	<b>194 011</b>

\* Förvaltningstjänst redovisades i fjol under fastighetsskötsel men redovisas i år under administrativ förvaltning.

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	56 000	56 000
Revisorer	7 500	7 500
Övriga arvoden	7 500	7 500
Sociala kostnader	9 909	9 736
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>80 909</b>	<b>80 736</b>



## Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 202 350	145 202 350
Ingående anskaffningsvärde värdehöjande åtgärder	193 000	193 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 395 350</b>	<b>145 395 350</b>
Ingående avskrivningar	-11 447 163	-10 164 565
Årets avskrivningar	-1 282 598	-1 282 598
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 729 761</b>	<b>-11 447 163</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>132 665 589</b>	<b>133 948 187</b>
Taxeringsvärden byggnader	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	132 665 589	133 948 187
Bokfört värde mark	18 271 650	18 271 650
	<b>150 937 239</b>	<b>152 219 837</b>

## Not 7 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 800	4 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>

Utgörs av skulptur i trädgården.

## Not 8 Pågående byggnation

	2021-12-31	2020-12-31
Årets anskaffning	23 752	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 752</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 752</b>	<b>0</b>

Pågående byggnation avser dels installation av laddplatser för bilar till en beräknad kostnad av 250 000 kr och dels installation av individuell mätning och debitering för el till en beräknad kostnad av 180 000 kr. Båda installationerna beräknas vara klara under 2022.

### Not 9 Andelar

	2021-12-31	2020-12-31
HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	72
Avräkningskonto HSB	684 809	580 095
	<b>684 809</b>	<b>580 167</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalad administration	0	680
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	318 716	294 601
	<b>318 716</b>	<b>295 281</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	60 269 000	60 269 000
	<b>60 269 000</b>	<b>60 269 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

14 400 000 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 armoreringsen under året för den totala skulden är 500 000 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 400 000	40 776 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	37 268 664	11 392 664
	<b>51 668 664</b>	<b>52 168 664</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	1,49	2022-06-15	7 050 000	7 150 000
Stadshypotek	1,16	2022-04-30	7 050 000	7 150 000
Stadshypotek	0,81	2026-06-30	10 892 664	11 192 664
Nordea Hypotek	0,97	2024-11-20	26 676 000	26 676 000
			<b>51 668 664</b>	<b>52 168 664</b>

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	43 802	49 341
Övriga upplupna kostnader	205 212	182 193
Förutbetalda hyror och avgifter	323 977	338 590
Öresavrundningar	1	0
	<b>572 992</b>	<b>570 124</b>

HSB Brf Piggvaren på Limhamn  
Org.nr 769612-2402

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelse och revisorer

Limhamn 2022-04-23

Anders Carlquist  
Ordförande

Allan Aulin  
Ledamot

Ingrid Jensen  
Ledamot

Bo Jenskog  
Ledamot

Nils Peder Skreden  
Ledamot

Barbro Molin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26

Eva Grennert  
Av föreningen vald revisor

Ingrid Frankman  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Alexandra Ong  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Rapport från valberedningen till styrelsen i Brf Piggvaren år 2022

Valberedningen, bestående av Mona Miraglia, Ingegerd Nilsson och Ulla Archer har haft fem möten under det gångna året, varav ett med styrelsen för Piggvaren i mars 2022.

Valberedningen vill framföra sitt varma tack till styrelsen för det engagemang och det arbete den lagt ner på vårt hus under det gångna året.

Nils Peder Skreden ställer inte upp till omval och vi tackar honom för de åren han varit med i styrelsen.

Tack även till Eva Grennert, en av våra revisorer, som lämnar Piggvaren.

Till valberedningens glädje har Ingrid Frankman, vår revisor sedan många år, tackat ja till ett nytt år.

## Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer och valberedning vid årsmötet 2022

### Styrelse:

Anders Carlqvist	kvarstår 1 år	2023
Allan Aulin	kvarstår 1år	2023
Ingrid Jensen	kvarstår 1 år	2023
Bo Jenskog	omval 2 år	2024
Elisabeth Andell	nyval 2 år	2024

### Revisorer:

Ingrid Frankman	kvarstår
Sven-Åke Hedlund	nyval

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

Mona Miraglia, Ingegerd Nilsson och Ulla Archer

Förslag till styrelsens arvode	77 000: -
Förslag till revisorernas arvode	10 000: -
Förslag till arvode för ledamöter i valberedningen	10 000: -

Totalt avsätts 97 000 kr i arvoden, att jämföra med 2 prisbasbelopp som för år 2022 är 96 600 kr.

Mona Miraglia  
Ordförande i valberedningen

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### De föreningsvalda revisorerans ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Limhamn 2022-04-26

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Grennert  
Av föreningen vald revisor

Ingrid Frankman  
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.