



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
DALSLUND
I BURLÖV**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Dalslund i Burlöv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 1981-1982 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Dalslundsvägen 68. Föreningen har sitt säte i Åkarp.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	6 st
3	25 st
4	33 st
5	14 st
Parkeringsplatser	20 st

Total lägenhetsyta 7 648 kvm

Lägenheternas medelyta 98 kvm.

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

Målning av bostadshus 2018

Byte av samtliga garageportar 2018

Tvätt och behandling av tak 2019

Tvätt och rensning av hängrännor och stuprör 2019

Byte av packboxar på samtliga radiatorer i alla lägenheter 2019

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019.

Närvarande var 41 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Paul Landgren
Sekreterare	Cecilia Cederwald
Ledamot	Maria Löf
Ledamot	Thomas Prahl
Utsedd av HSB	Jonathan Grahndin/Ted Andersson
Studieorganisatör	Maria Löf
Suppleant	Jenny-Ann Sjölin
Suppleant	Michael Elvenfors
Suppleant	Fredrik Holst

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cecilia Cederwald och Paul Landgren samt suppleanter. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Två i förening alla ledamöter, Paul Landgren, Cecilia Cederwald, Maria Löf och Thomas Prahl.

Revisorer

Marie Nilsson och Lena Sjönvall samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Malin Landgren (sammankallande) och Christel Danås.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Thomas Prahl och Jenny-Ann Sjölin (suppleant)

Vicevärd

Kaj Syrjäläinen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

För energibesparingsåtgärder, byte av exteriörbelysning på ett par ställen för att utvärdera framtida byten.

Byte av packboxar på samtliga radiatorer i alla lägenheter.

Påbörjat arbete med renovering av takstolar samt målning av densamma.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-12-08. Besiktningen låg något senare i år då vi månaden innan fick besök av ansvariga för underhållsplanen på HSB.

De konstaterade att våra fasader behöver ses över framförallt på "röda sidan".

Vid besiktningen framkom mindre åtgärder för bl.a. skadade hängrännor, skadade trästolar, målning av balkonger och skiljeplank men framför allt kunde vi konstatera att våra garagelängor är i behov av målning och byte av trä på vissa ställen.

Styrelsen har haft flera arbetsmöten för uppdatering av underhållsplanen. Under 2020 planerar styrelsen för målning av alla garage och förråd, göra en professionell besiktning av våra fasader och därefter göra en bedömning på hur mycket och när vi behöver påbörja en renovering.



Under året kommer vi också avsluta arbetet med våra tak genom en impregnering. Om allt går som det ska planerar styrelsen också att installera fiber under året som kommer. Vi kommer också att göra om våra soprum till miljöstationer för källsortering.

Under året att föreningen haft två trivseldagar då medlemmar samlats för enklare skötsel av området.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 555 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 650 010 kr. Under året har föreningen amorterat 245 012 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

HSBs representant Jonathan Grandhin ersattes under året av Ted Andersson.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 99 medlemmar (100 föregående år).

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 279	4 310	4 073	3 982	3 862
Rörelsens kostnader	-3 210	-3 510	-4 484	-3 217	-3 267
Finansiella poster, netto	-245	-254	-274	-291	-449
Årets resultat	824	546	-685	474	146
Likvida medel & fin placeringar	4 898	3 969	2 816	3 018	2 300
Skulder till kreditinstitut	22 650	22 895	23 150	23 395	23 635
Fond för yttre underhåll	4 550	4 019	3 749	4 493	4 286
Balansomslutning	29 149	28 578	28 353	29 181	29 082
Fastigheternas taxeringsvärde	70 567	70 567	58 855	58 855	58 855
Soliditet %	20	17	15	17	16
Räntekostnad kr/kvm	35	35	37	39	60
Låneskuld kr/kvm	2 962	2 994	3 027	3 059	3 091
Avgift kr/kvm	555	538	527	516	501

Pek

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	721 700	4 019 310	-362 822	546 382	4 924 570
Avsättning år 2019 yttre fond	0	691 000	-691 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	0	-160 234	160 234	0	0
Disposition av föregående års resultat:			546 382	-546 382	0
Årets resultat				823 908	823 908
Belopp vid årets utgång	721 700	4 550 076	-347 206	823 908	5 748 478

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-347 206
årets vinst	823 908
	476 702
disponeras så att i ny räkning överföres	476 702
	476 702

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

Pelle

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 265 270	4 141 522
Övriga intäkter	3	13 701	168 266
		4 278 971	4 309 788
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-152 386	-248 932
Planerat underhåll	5	-160 234	-302 444
Fastighetsavgift/skatt		-529 253	-529 253
Driftskostnader	6	-1 325 743	-1 396 227
Övriga kostnader	7	-214 531	-228 329
Personalkostnader	8	-195 120	-171 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 698	-632 698
		-3 209 965	-3 509 198
Rörelseresultat		1 069 006	800 590
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 747	10 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 846	-264 447
		-245 099	-254 208
Årets resultat		823 908	546 382

Peter

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 128 866	24 761 564
		24 128 866	24 761 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 500	700
		1 500	700
Summa anläggningstillgångar		24 130 366	24 762 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10	19
Avräkningskonto HSB Malmö		2 896 681	2 193 543
Övriga fordringar	11	16 089	16 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 840	104 386
		3 017 620	2 314 030
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	2 000 000	1 500 000
		2 000 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>		1 043	2 082
Summa omsättningstillgångar		5 018 663	3 816 112
SUMMA TILLGÅNGAR		29 149 029	28 578 376

Red

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		721 700	721 700
Fond för yttre underhåll		4 550 076	4 019 310
		5 271 776	4 741 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-347 206	-362 822
Årets resultat		823 908	546 382
		476 702	183 560
Summa eget kapital		5 748 478	4 924 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	11 805 907	17 824 254
Summa långfristiga skulder		11 805 907	17 824 254
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	10 844 103	5 070 768
Leverantörsskulder		83 491	86 864
Aktuella skatteskulder		74 031	58 930
Övriga skulder	17	2 764	2 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	590 255	610 226
Summa kortfristiga skulder		11 594 644	5 829 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 149 029	28 578 376

Red

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		823 908	546 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		632 698	632 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 456 606	1 179 080
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-461	20 818
Förändring av leverantörsskulder		-3 373	-52 043
Förändring av kortfristiga skulder		-4 869	-13 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 447 912	1 134 355
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-800	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-245 012	-255 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-245 012	-255 096
Årets kassaflöde		1 202 100	879 259
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 695 625	2 816 366
Likvida medel vid årets slut		4 897 725	3 695 625

PEC

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 83 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 1,95 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 22 550 524 kr (fg år 22 550 524 kr)



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 241 373	4 117 722
Hysesintäkter	23 897	23 800
	4 265 270	4 141 522

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	13 701	95 555
Ersättning försäkringsskador	0	72 711
	13 701	168 266

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	24 872	35 085
Material i löpande underhåll	52 920	48 190
Löpande underhåll av bostäder	3 113	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	34 197
Löpande underhåll tvättutrustning	0	2 823
Löpande underhåll av installationer	1 184	3 663
Löpande underhåll Va/sanitet	6 157	8 254
Löpande underhåll värme	7 304	0
Löpande underhåll ventilation	0	19 594
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 373	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	35 998	0
Löpande underhåll av markytor	15 840	9 342
Försäkringsskador	3 625	72 784
Skadegörelse	0	15 000
	152 386	248 932

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	289 044
Periodiskt underhåll markytor	0	13 400
Periodiskt underhåll värme	160 234	0
	160 234	302 444

Handwritten signature

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	171 749	215 450
El	73 674	54 229
Uppvärmning	635 212	693 075
Vatten	239 576	227 404
Sophämtning	87 969	91 438
Övriga avgifter	117 563	114 631
	1 325 743	1 396 227

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	101 989	113 202
Revisionsarvoden	9 300	9 139
Övriga kostnader	103 242	105 988
	214 531	228 329

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	80 500	68 124
Ersättningar till övriga förtroendevalda	11 000	11 000
Löner och ersättningar	55 200	54 000
	146 700	133 124
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	48 420	38 191
	48 420	38 191
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	195 120	171 315

REB

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 445 056	32 445 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 445 056	32 445 056
Ingående avskrivningar	-8 543 492	-7 910 794
Årets avskrivningar	-632 698	-632 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 176 190	-8 543 492
Mark	860 000	860 000
Utgående värde mark	860 000	860 000
Bokfört värde byggnader och mark	24 128 866	24 761 564
Taxeringsvärden byggnader	49 741 000	49 741 000
Taxeringsvärden mark	20 826 000	20 826 000
	70 567 000	70 567 000

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	16 089	16 082
	16 089	16 082

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 950	2 929
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 890	101 457
	104 840	104 386

Handwritten signature

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	1 500 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	29 974 200	29 974 200
	29 974 200	29 974 200

Not 15 Skulder till kreditinstitut

10 844 103 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 armorteringen under året för den totala skulden är 245 012 kr.

Om fem år förväntas skulden uppgå till 21 424 950 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 844 103	5 070 768
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 805 907	17 824 254
	22 650 010	22 895 022

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,10	2020-01-30	3 332 555
Stadshypotek	1,10	2020-03-01	3 813 064
Stadshypotek	1,20	2020-12-01	3 698 484
Stadshypotek	1,20	2021-03-01	3 242 824
Stadshypotek	1,20	2021-06-30	3 737 326
Stadshypotek	1,20	2022-03-30	2 182 224
Stadshypotek	1,21	2022-12-01	2 643 533
			22 650 010

BA

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	1 350	1 350
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	1 414	1 414
	2 764	2 764

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	16 701	15 923
Förutbetalda hyror och avgifter	342 344	321 556
Upplupen värmekostnad	80 997	90 598
Upplupen elkostnad	7 987	6 835
Övriga upplupna kostnader	142 226	175 314
	590 255	610 226

Malmö 2020-03-19



Paul Landgren
Ordförande



Cecilia Cederwald



Maria Löf



Thomas Prahl



Ted Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

23/3-2020



Borevision AB
Av HSB utsedd revisor



Lena Sjönvall
Av föreningen vald revisor



Marie Nilsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalslund i Burlöv, org.nr. 716407-0026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalslund i Burlöv för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalslund i Burlöv för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 den 23/3 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marie Nilsson
Av föreningen vald revisor



Lena Sjövall
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.

Egna anteckningar.

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

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

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