



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
DALSLUND
I BURLÖV**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Dalslund i Burlöv 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 byggdes år 1981-1982 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Dalslundsvägen 68.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Total lägenhetsyta 7 648 kvm

Lägenheternas medelyta 98 kvm.

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

- Tvätt och behandling av tak 2019
- Tvätt och rensning av hängrännor och stuprör 2019
- Byte av packboxar på samtliga radiatorer i alla lägenheter 2019
- Installerat fiber 2020
- Målning av garage 2020
- Impregnering av tak 2020

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Närvarande var 34 röstberättigade medlemmar varav 27 via poströst.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Paul Landgren

Sekreterare Cecilia Cederwald/Jenny-Ann Sjölin

Ledamot Jenny-Ann Sjölin

Ledamot Maria Löf

Ledamot Thomas Prahl

Ledamot Dragan Mitic

Utsedd av HSB Ted Andersson

Studieorganisatör Jenny-Ann Sjölin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dragan Mitic och Thomas Prah. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Ledamöter: Paul Landgren, Jenny-Ann Sjölin, Maria Löf och Thomas Prah.

Revisorer

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

Valberedning

Christel Danås, sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Thomas Prah och Dragan Mitic.

Vicevärd

Kaj Syrjäläinen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

För energibesparingsåtgärder, påbörjat byte av exteriörbelysning.

Soprummen har blivit miljöstationer med källsortering.

Utfört statusbesiktning av plåtdetaljer, takpapp och fönster.

Påbörjat arbete med renovering av tegelfogar och sockel i fasader.

Installerat fiber.

Målning av garage.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-11.

Vid besiktningen framkom mindre åtgärder för bl.a. sliten träpanel, målning av balkonger och skiljeplank.

Under 2021 planerar styrelsen att byta samtlig exteriörbelysning med energibesparande ljuskällor typ LED. Ett fasad- och grundrenoveringsprojekt kommer påbörjas. Åtgärda fönster som är i behov av renovering. Sammankoppla antennätet i lägenheterna med fibernätet. Se över styr- och övervakningssystem för panncentralen.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 571 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 405 002 kr. Under året har föreningen amorterat 245 008 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 91,5 år.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Cecilia Cederwald, sekreterare, har flyttat och avgått. Jenny-Ann Sjölin, ledamot, väljs som ny sekreterare. Dragan Mitic, suppleant, väljs då till ledamot. Styrelsen har inte längre någon suppleant. Maria Löf, ledamot, har flyttat och avgår.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 102 medlemmar (102 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 448	4 279	4 310	4 073	3 982
Rörelsens kostnader	-3 695	-3 210	-3 510	-4 484	-3 217
Finansiella poster, netto	-254	-245	-254	-274	-291
Årets resultat	499	824	546	-685	474
Likvida medel & fin placeringar	4 976	4 898	3 969	2 816	3 018
Skulder till kreditinstitut	22 405	22 650	22 895	23 150	23 395
Fond för yttre underhåll	4 502	4 550	4 019	3 749	4 493
Balansomslutning	29 510	29 149	28 578	28 353	29 181
Fastigheternas taxeringsvärde	70 567	70 567	70 567	58 855	58 855
Soliditet %	21	20	17	15	17
Räntekostnad kr/kvm	35	35	35	37	39
Låneskuld kr/kvm	2 930	2 962	2 994	3 027	3 059
Avgift kr/kvm	571	555	538	527	516

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	721 700	4 550 076	-347 206	823 908	5 748 478
Avsättning år 2020 yttre fond		523 000	-523 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-570 910	570 910		0
Disposition av föregående års resultat:			823 908	-823 908	0
Årets resultat				499 156	499 156
Belopp vid årets utgång	721 700	4 502 166	524 612	499 156	6 247 634

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	524 611
årets vinst	499 156
	1 023 767

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 023 767
	1 023 767

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 392 229	4 265 270
Övriga intäkter	3	55 982	13 701
		4 448 211	4 278 971
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-108 549	-152 386
Planerat underhåll	5	-570 910	-160 234
Fastighetsavgift/skatt		-529 253	-529 253
Driftskostnader	6	-1 362 355	-1 325 743
Övriga kostnader	7	-225 191	-214 531
Personalkostnader	8	-202 684	-195 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-695 905	-632 698
		-3 694 847	-3 209 965
Rörelseresultat		753 364	1 069 006
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 402	18 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 610	-263 846
		-254 208	-245 099
Årets resultat		499 156	823 908

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 381 073	24 128 866
		24 381 073	24 128 866
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		24 382 573	24 130 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 183	10
Avräkningskonto HSB Malmö		2 975 127	2 896 681
Övriga fordringar	11	16 137	16 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	134 028	104 840
		3 126 475	3 017 620
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		1 173	1 043
Summa omsättningstillgångar		5 127 648	5 018 663
SUMMA TILLGÅNGAR		29 510 221	29 149 029

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

721 700

721 700

Fond för yttre underhåll

4 502 166

4 550 076

5 223 866

5 271 776

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

524 611

-347 206

Årets resultat

499 156

823 908

1 023 767

476 702

Summa eget kapital

6 247 633

5 748 478

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

7 992 216

11 805 907

Summa långfristiga skulder

7 992 216

11 805 907

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

14 412 786

10 844 103

Leverantörsskulder

112 193

83 491

Aktuella skatteskulder

10 695

74 031

Övriga skulder

17

2 765

2 764

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

731 933

590 255

Summa kortfristiga skulder

15 270 372

11 594 644

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 510 221

29 149 029

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		499 156	823 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		695 905	632 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 195 061	1 456 606
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 173	9
Förändring av kortfristiga fordringar		-83 231	-59 391
Förändring av leverantörsskulder		28 702	-3 373
Förändring av kortfristiga skulder		132 337	54 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 271 696	1 447 912
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-948 112	-800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-948 112	-800
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-245 008	-245 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-245 008	-245 012
Årets kassaflöde		78 576	1 202 100
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 897 724	3 695 625
Likvida medel vid årets slut		4 976 300	4 897 725

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 82 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 2,08 %

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 368 669	4 241 373
Hysesintäkter	23 560	23 897
	4 392 229	4 265 270

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Bredband	31 200	0
Överlåtelse- och pantavgifter	15 344	7 401
Övriga intäkter	9 438	6 300
	55 982	13 701

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	984	24 872
Material i löpande underhåll	35 313	52 920
Löpande underhåll av bostäder	0	3 113
Löpande underhåll av installationer	0	1 184
Löpande underhåll Va/sanitet	8 904	6 157
Löpande underhåll värme	2 188	7 304
Löpande underhåll ventilation	20 344	0
Löpande underhåll el	2 925	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	3 750	1 373
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	23 810	35 998
Löpande underhåll av markytor	7 853	15 840
Försäkringsskador	0	3 625
Skadegörelse	2 478	0
	108 549	152 386

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	570 910	0
Periodiskt underhåll värme	0	160 234
	570 910	160 234

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	217 514	171 749
El	67 421	73 674
Uppvärmning	601 625	635 212
Vatten	229 531	239 576
Sophämtning	91 740	87 969
Övriga avgifter	154 524	117 563
	1 362 355	1 325 743

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	102 190	101 989
Revisionsarvoden	9 513	9 300
Övriga kostnader	113 488	103 242
	225 191	214 531

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	86 826	80 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	15 100	11 000
Löner och ersättningar	54 000	55 200
	155 926	146 700
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	46 758	48 420
	46 758	48 420
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	202 684	195 120

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 445 056	32 445 056
Fiberinstallation	948 112	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 393 168	32 445 056
Ingående avskrivningar	-9 176 190	-8 543 492
Årets avskrivningar	-695 905	-632 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 872 095	-9 176 190
Mark	860 000	860 000
Utgående värde mark	860 000	860 000
Bokfört värde byggnader och mark	24 381 073	24 128 866
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	16 137	16 089
	16 137	16 089

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 955	2 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 073	101 890
	134 028	104 840

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	2 000 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	29 974 200	29 974 200
	29 974 200	29 974 200

Not 15 Skulder till kreditinstitut

14 412 786 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 245 008 kr.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 21 179 962 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 412 786	10 844 103
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 992 216	11 805 907
	22 405 002	22 650 010

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,20	2021-03-01	3 206 824
Stadshypotek	1,20	2021-06-30	3 696 922
Stadshypotek	1,20	2022-03-30	2 164 224
Stadshypotek	1,21	2022-12-01	2 614 484
Stadshypotek	1,25	2023-01-30	3 296 555
Stadshypotek	1,20	2021-03-01	3 769 064
Stadshypotek	0,75	2021-12-01	3 656 928
			22 405 001

Not 17 Övriga korftfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 350	1 350
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	1 415	1 414
	2 765	2 764

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	13 482	16 701
Förutbetalda hyror och avgifter	368 043	342 344
Upplupen värmekostnad	85 665	80 997
Upplupen elkostnad	6 700	7 987
Övriga upplupna kostnader	258 043	142 227
	731 933	590 256

Digitalt signerad av:

Malmö

Paul Landgren
Ordförande

Dragan Mitic

Jenny-Ann Sjölin

Thomas Prahl

Ted Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mohammed Daabas
Borevision AB
Av HSB utsedd revisor

Marie Nilsson
Av föreningen vald revisor

Lena Sjönvall
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 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. 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Nilsson
Av föreningen vald revisor

Lena Sjönvall
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 tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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

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

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