



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF
PAVILJONGEN
I LIMHAMN**

Brf Paviljongen i Limhamn
Org.nr 769616-7266

Styrelsen för Brf Paviljongen i Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens 10:e verksamhetsår

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 med inflyttning augusti 2009 på fastigheten Limhamn 150:385 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetens adress är Kalkstensvägen 3, 5, 7, 9, 11 och 13.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Limhamn.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för de boendes lägenheter.

Föreningen har 129 bostadslägenheter, lokaler för gemensamma aktiviteter, Spa, restaurang och garage. Man har även 3 övernattningslägenheter.

Total lägenhetsyta 10 816 m²
Total lokalyta 5 382 m².
Lägenheternas medelyta 84 m².

Under året har 13 (15) lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen 163 (163) medlemmar i 129 lägenheter.

Styrelsen träffar samtliga nya köpare före beviljande av medlemskapet för ömsesidig presentation och information vilket har uppskattats.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Oavsett antalet medlemmar som nyttjar bostadsrätten skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019 och närvarande var 71 st röstberättigade medlemmar, varav 4 st genom fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls den 2 oktober 2019 för fyllnadsval till styrelsen.

Extra föreningsstämma hölls den 23 januari 2020 för fyllnadsval till styrelsen.

b

w

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ordförande	Jonas Hult	T.o.m. 19-07-13
	Olof Omdal	T.o.m. 19-11-24
	Christine Brimaro Thore	Fr.o.m. 20-01-23
Vice ordförande	Olof Omdal	T.o.m. 19-09-13
	Mats Gustafsson	Fr.o.m. 20-01-23
Ekonomiansvarig	Fredrik Magnusson	
Sekreterare	Kristina Fredin	
Ledamot	Ingrid Bernerup Aspegrén	T.o.m. 20-01-20
Ledamot	MariAnne Erlandsson	T.o.m. 19-12-19
Ledamot	Kenneth Daneskär	
Ledamot	Johanna Dansk	
Ledamot	Kjell Elmegren	
Suppleant	Johanna Dansk	T.o.m. 19-10-02
Suppleant	Kjell Elmegren	T.o.m. 20-01-23
Suppleant	Kenneth Jonsson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kristina Fredin, Christine Brimaro Thore, Mats Gustafsson och Kjell Elmegren och suppleanten Kenneth Jonsson.

Four Gardens AB har under året valt att inte utse en ordinarie ledamot eller suppleant till styrelsen, som de har rätt till enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har under året hållit 26 protokollförda sammanträden, varav 19 efter ordinarie stämma. Styrelsen resresenterar även föreningen i möten med 4F (fyra föreningar), Brukarrådet samt i Fastighetsgruppen.

Två informationsmöten har hållits under året.

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Werner Uhlmann och föreningsvald revisorssuppleant har varit Hans Rydhög. Lars Johansson har varit extern revisor.

Valberedning har varit Lars Svensson, Monica Ljungkvist och Lisbeth Johnsson som sammankallande. Louise Öst var sammankallande fram till den 2 oktober då Lars Svensson valdes in.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Under året har föreningen utfört den obligatoriska OVK:n inkluderat rensning av luftkanalerna samt bytt filter i respektive lägenhets ventilationsaggregat.

Underhåll av ventilationssystem.

Föreningen har uppdaterat sin energideklaration.

Skisser och ritningar har upprättats för brandgasventilation för källarplan och plan 01 i Victoriahuset. Brandgasventilatorerna är besiktade utan anmärkning.

Myndighetskrav med föreläggande den 2019-01-19 enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor åtgärdade genom att krav på 2 nya brandposter upprättats i fastigheten.

Installaton av godkänd trappa till tak vid restaurangen.

Fasadskadorna på hus 4, 5 och 6 har renoverats enligt överenskommelse med Victoria Park/Peab.

Fasadskada vid SPA åtgärdad. Stensockel uppsatt vid entréerna på hus 4, 5 och 6.

Sedumtaken har gödslats och toppdressats där behov funnits.

Pumpar är utbytta i reningsanläggningen i SPA samt i spegeldammarna. Påfågeldammen renoverad och omdöpt till Blå Lagunen.

Renovering av utvändig markbelysning i parken samt fasadbelysning Victoriahusets framsida.

Utbyte av transformatorer till invändig belysning i Lounge och restaurangdel.

Framdragning av el till garage för att möjliggöra boendes installation av laddstolpar till elbilar.

En ugn har bytts i restaurangen.

Nedmontering och bortforsling av sopsugsutrustning.

Föreningen har godkänt nya stadgar.

Föreningens hemsida har fått ny kostnadsfri domän.

Från och med År 2020 betalar föreningen full fastighetsskatt.

En utredning har startats om alternativa energilösningar för att minska föreningens driftkostnader och bidra till en bättre miljö.

h

Föreningen har valt att anlita Delphi advokatbyrå som affärsjuridiskt ombud.

Bolaget Four Gardens AB (tidigare Victoria Park Service) hyr delar av Paviljongens fastighet och står för skötsel av trädgård, garage- och parkering. Four Garden ansvarar för servicen till de fyra föreningarnas medlemmar genom att bemanna receptionen med concierge service, för- och eftermiddagskaffe, bio m.m. och driver SPA, gym och restaurang som även är öppen för externa besökare. Four Garden fick ny majoritetsägare 2019-11-01.

Administrativ förvaltning

HSB Malmö svarar för den administrativa förvaltningen av föreningen, inkluderande redovisning, bokslut, skatter, avgiftsaviseringar, överlåtelse, pantförskrivningar, fakturering, andrahandsuthyrningar, medlemsregister m.m.

Underhållsplanen

Under året har underhållsplanen uppdaterats. I enlighet med föreningens stadgar avsätter styrelsen det årliga genomsnittet till den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Styrelsen har under året beslutat sig för att göra en större genomlysning av föreningens ekonomi och upprättade avtal med leverantörer. Föreningens ambition är att varje kostnad ska täckas av intäkterna.

Årsavgiften

Ingen ökning av avgifterna genomfördes under 2019. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 10% per den 2020-01-01.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 676	5 614	5 489	5 557	5 719
Rörelsens kostnader	-10 708	-9 033	-9 142	-9 319	-8 865
Finansiella poster, netto	29	25	22	23	37
Rörelseresultat före avskrivningar och finansiella poster	-1 309	303	69	-39	576
Likvida medel & fin placeringar	3 609	4 505	5 000	4 829	5 035
Fond för yttre underhåll	1 120	1 006	961	740	796
Balansomslutning	534 248	538 772	542 624	546 099	549 924
Fastigheternas taxeringsvärde	223 300	187 642	187 642	187 642	138 033
Soliditet %	100	100	100	99	100
Avgift kr/kvm	220	220	214	212	207

S
W

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	554 523 642	1 006 273	-14 924 801	-3 394 209	537 210 905
Ianspråktagande år 2019 yttre fond		-282 658	282 658		0
Avsättning år 2019 yttre fond		396 000	-396 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-3 394 209	3 394 209	0
Årets resultat				-5 002 856	-5 002 856
Belopp vid årets utgång	554 523 642	1 119 615	-18 432 352	-5 002 856	532 208 049

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 432 352
årets förlust	-5 002 856
	-23 435 208

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-23 435 208
	-23 435 208

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

5

u

Resulträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 675 719	5 613 981
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 675 719	5 613 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 942 421	-4 752 164
Övriga externa kostnader	4	-788 451	-318 250
Personalkostnader	5	-254 154	-240 309
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 722 475	-3 722 475
Summa rörelsekostnader		-10 707 501	-9 033 198
Rörelseresultat		-5 031 782	-3 419 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 964	25 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38	0
Summa finansiella poster		28 926	25 008
Årets resultat		-5 002 856	-3 394 209

S
L

Brf Paviljongen i Limhamn
Org.nr 769616-7266

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	529 424 958	533 147 433
Summa materiella anläggningstillgångar		529 424 958	533 147 433
Summa anläggningstillgångar		529 424 958	533 147 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		258 763	307 633
Övriga fordringar	7	2 138 209	1 513 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	925 819	803 849
Summa kortfristiga fordringar		3 322 791	2 624 722
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 500 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 822 791	5 624 722
SUMMA TILLGÅNGAR		534 247 749	538 772 155

S
W

Brf Paviljongen i Limhamn
Org.nr 769616-7266

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		554 523 642	554 523 642
Yttre fond		1 119 615	1 006 273
Summa bundet eget kapital		555 643 257	555 529 915
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-18 432 352	-14 924 801
Årets resultat		-5 002 856	-3 394 209
Summa fritt eget kapital		-23 435 208	-18 319 010
Summa eget kapital		532 208 049	537 210 905
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		756 138	355 254
Skatteskulder		0	8 496
Övriga skulder		158 053	69 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 125 509	1 127 653
Summa kortfristiga skulder		2 039 700	1 561 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		534 247 749	538 772 155

3
4

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 002 856	-3 394 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 722 475	3 722 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 280 381	328 266
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-93 178	-365 963
Förändring av kortfristiga skulder		478 450	-457 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-895 109	-495 068
Årets kassaflöde		-895 109	-495 068
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 504 588	4 999 656
Likvida medel vid årets slut		3 609 479	4 504 588

S
W

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 (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Inventarier

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

Byggnader

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

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. Enligt 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 378 832	2 378 697
Hysesintäkter lokaler, momsreg	908 512	894 008
Konsumtionsavgifter	1 873 808	1 853 696
Bredband	154 800	154 800
Övriga intäkter	359 767	332 780
	5 675 719	5 613 981

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	775 089	379 204
Löpande underhåll	1 076 739	422 767
Periodiskt underhåll	282 658	304 323
El	1 099 432	924 999
Uppvärmning	1 374 042	1 465 168
Vatten	413 728	423 390
Sophämtning	134 336	123 605
Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	201 817	181 674
Övriga avgifter	584 580	527 035
	5 942 421	4 752 165

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningskostnader	153 700	148 485
Revisionskostnader externa	24 553	21 978
Övriga kostnader	610 198	147 788
	788 451	318 251

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	186 000	182 000
Övriga förtroendevalda	20 000	20 000
Sociala kostnader	48 154	38 308
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	254 154	240 308

5

h

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 361 290	553 361 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	553 361 290	553 361 290
Ingående avskrivningar	-20 213 857	-16 491 382
Årets avskrivningar	-3 722 475	-3 722 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 936 332	-20 213 857
Utgående redovisat värde	529 424 958	533 147 433
Taxeringsvärden byggnader	157 500 000	140 200 000
Taxeringsvärden mark	65 800 000	47 442 000
	223 300 000	187 642 000
Bokfört värde byggnader	409 424 546	413 147 021
Bokfört värde mark	120 000 412	120 000 412
	529 424 958	533 147 433

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Aktuell skattefordran	10 838	0
Skattekonto	17 892	8 652
Avräkningskonto HSB Malmö ek.för.	2 109 479	1 504 588
	2 138 209	1 513 240

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Konsumtionsavgifter	334 791	206 625
Serviceavgifter	242 704	172 628
Försäkringar	132 253	165 419
KabelTV och bredband	73 864	73 299
Övriga förutbetalda kostnader och upplupen intäkt	142 207	185 878
	925 819	803 849

Not 9 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Räntesats %	Löptid	Belopp
HSB Malmö ek. för	1,200	12 mån	500 000
HSB Malmö ek. för	0,870	12 mån	1 000 000
			1 500 000

S
W

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen extern revisor	26 460	23 838
Upplupna styrelsearvode	79 112	202 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	24 857	33 047
Upplupen fastighetsskötsel	26 315	25 549
Upplupen elkostnad	98 779	84 531
Upplupen värmekostnad	204 642	206 619
Upplupen renhållningskostnad	3 949	2 868
Förutbetalda hyror och avgifter	502 292	510 058
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	159 104	39 143
	1 125 510	1 127 653

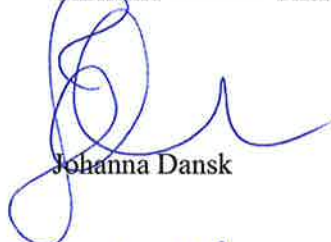
Limhamn 2020-04-06



Christine Brimaro Thore



Mats Gustafsson



Johanna Dansk



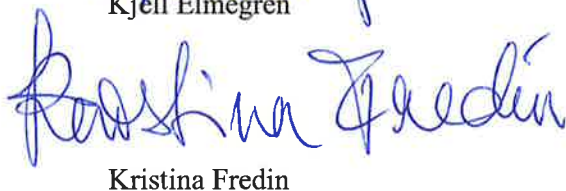
Kenneth Daneskär



Kjell Elmegren



Fredrik Magnusson



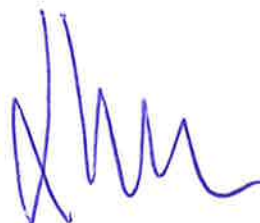
Kristina Fredin

Vår revisionsberättelse har lämnats

20/4-2020



Werner Uhlmann
Av föreningen vald revisor



Lars Johansson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Paviljongen i Limhamn, org.nr. 769616-7266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paviljongen i Limhamn 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 revisionsssed 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 föreningen 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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.

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 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 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 föreningen 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.

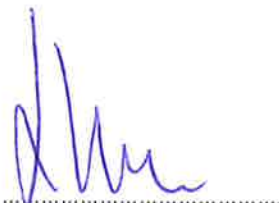
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av föreningen 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 föreningens 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 20 / 4 / 2020



Werner Uhlmann
Av föreningen vald revisor



Lars Johansson
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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.

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.