



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
ROSENVÅNG 3
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Rosenvång 3 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma, **måndagen den 22 februari 2021 kl. 19,00**

Lokal:

DAGORDNING

Öppnande av stämman

- § 1 Föreningsstämmans öppnande
- § 2 Val av ordförande för stämman
- § 3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av röstlängd
- § 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämmen
- § 6 Godkännande av dagordningen
- § 7 Val av två personer att jämte stämmoordförande justera protokollet
- § 8 Val av två rösträknare
- § 9 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- § 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- § 12 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 13 Beslut i anledning av BRF's vinst eller förlust enligt fastställda balansräkningen
- § 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 15 Fråga om arvode till styrelsen och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
- § 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- § 18 Presentation av HSB-ledamot
- § 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- § 20 Val av revisor/er och suppleant
- § 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- § 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- § 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- § 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- § 25 Föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Rosenvång 3 i Malmö
Org.nr 746000-5296

Styrelsen för HSB Brf Rosenvång 3 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rosenvång 3 i Malmö

Org nr 746000-5296

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 2020-08-31

föreningens 61:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1956 på fastigheten Törnskatan 2 i Malmö som föreningen innehar med äganderätt/tomträtt. Fastighetens adress är Älggatan 36 i Limhamn.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	3	79,5
2	22	1 301
3	3	216
5	2	195
Totalt:	30	1 791,5
Lokaler, bostadsrätt	0	0
Lokaler, hyresrätt	0	0
Garage	0	
Parkeringsplatser	9	
Total lägenhetsyta		1 791,5 kvm
Total lokalyta		0 kvm.
Lägenheternas medelyta		59.7 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-02-03
Närvarande var 12 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Johan Trozell
Vice ordförande	Gunilla Fagerfält
Sekreterare	Thomas Lundberg
Studieorganisatör	Eva Bæch
Ledamot	Eva Bæch
Utsedd av HSB	Inger Löfqvist
Suppleant	Monica Forss
Suppleant	Ingrid Borg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunilla Fagerfält och Johan Trozell, samt suppleant Ingrid Borg. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Gunilla Fagerfält, Johan Trozell, Thomas Lundberg och Eva Bæch.

Revisorer

Rosita Trozell, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Anita Vestring som ordförande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Johan Trozell och Thomas Lundberg.

Vicevärd

Föreningen har inte utnämnt någon vicevärd .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fullständig fasadrenovering med fogbyte, byte av skadade tegelstenar och balkar. Nya plåtskoningar och smygar, nya ventiler, målning av sockel etc. Huvudentreprenör var RSB.

Spolning samt filmning av dagvatten ledningar. Underhållspolning av samtliga stammar samt upprättande av serviceavtal (5 år) med Spoltech.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Patrik Büssow, Projektledare Underhållsplaner HSB samt Johan Trozell den 2020-05-25. Underhållsplanen uppdaterades i samband med detta i portalen "Mitt HSB". 

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Renovering av värmeväxlare under 2020/21.
Målning av trapphusen under 2022/23
Byte av radiatorer och värmeledningar under 2024/25.
Planerade åtgärder ska finansieras med banklån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 754 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi är stabil och mycket god.

Extrastämma

Ingen extra föreningsstämma har hållits under året.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Thomas Lundberg har valts in som ordinarie ledamot i stället för V. Ordf. Ingrid Borg, som antagit en roll som suppleant. I samband med detta så har Gunilla Fagerfält, tidigare sekreterare, tagit rollen som V. Ord. och Thomas Lundberg tagit rollen som sekreterare.

Väsentliga avtal

Ett 5-årigt serviceavtal gällande spolning av stammar har tecknats med Spoltech.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Inga kända risker eller osäkerhetsfaktorer att rapportera.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar (37 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)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 403	1 388	1 318	1 253	1 329
Rörelsens kostnader	-1 380	-1 439	-1 208	-1 020	-994
Finansiella poster, netto	-21	-15	-50	-96	-69
Årets resultat	2	-66	60	136	210
Likvida medel & fin placeringar	3 284	2 167	1 876	655	379
Skulder till kreditinstitut	6 000	3 000	3 000	6 575	3 591
Fond för yttre underhåll	572	576	643	560	538
Balansomslutning	14 447	10 850	7 369	9 867	6 773
Fastigheters taxeringsvärde	33 908	33 908	28 044	28 044	28 044
Soliditet (%)	52	69	57	30	44
Räntekostnad kr/kvm	16	14	30	55	39
Låneskuld kr/kvm	3 349	1 675	1 675	3 659	1 998
Avgift kr/kvm	754	739	730	730	732

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 916	4 476 334	575 890	2 524 622	-66 260	7 566 502
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			70 000	-70 000		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			-73 819	73 819		0
Disposition av föregående års resultat:				-66 260	66 260	0
Årets resultat					1 654	1 654
Belopp vid årets utgång	55 916	4 476 334	572 071	2 462 181	1 654	7 568 156

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 462 180
årets vinst	1 654
	2 463 834
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 463 834
	2 463 834

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

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 359 564	1 335 512
Övriga intäkter	3	43 321	52 594
		1 402 885	1 388 106
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-24 496	-137 222
Planerat underhåll	5	-73 819	-143 300
Fastighetsavgift/skatt		-51 092	-49 636
Driftskostnader	6	-588 421	-547 540
Övriga kostnader	7	-136 548	-110 489
Personalkostnader	8	-134 814	-137 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 701	-312 881
		-1 379 891	-1 438 876
Rörelseresultat		22 994	-50 770
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 187	10 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 527	-25 811
		-21 340	-15 490
Årets resultat		1 654	-66 260

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	9	11 134 702	8 614 403
Pågående nyanläggningar	10	0	21 376
		11 134 702	8 635 779

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		11 135 202	8 636 279
------------------------------------	--	-------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		136	5 854
Avräkningskonto HSB Malmö		3 284 285	1 167 392
Övriga fordringar	13	1 097	1 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 961	39 108
		3 311 479	1 213 448

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	12	0	1 000 000
		0	1 000 000

Summa omsättningstillgångar		3 311 479	2 213 448
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

14 446 681	10 849 727
-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 916

55 916

Upplåtelseavgifter

4 476 334

4 476 334

Fond för yttre underhåll

15

572 071

575 890

5 104 321

5 108 140

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

2 462 180

2 524 622

Årets resultat

1 654

-66 260

2 463 834

2 458 362

Summa eget kapital

7 568 155

7 566 502

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16, 17, 18

3 000 000

3 000 000

Summa långfristiga skulder

3 000 000

3 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16, 17, 18

3 000 000

0

Leverantörsskulder

42 756

22 845

Aktuella skatteskulder

5 029

4 151

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

830 741

256 229

Summa kortfristiga skulder

3 878 526

283 225

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 446 681

10 849 727 

Kassaflödesanalys

Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 654	-66 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	370 701	312 881
Resultat efter finansiella poster	372 355	246 621
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	5 718	-5 854
Förändring av kortfristiga fordringar	13 147	-26 905
Förändring av leverantörsskulder	19 911	17 240
Förändring av kortfristiga skulder	596 762	81 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 007 893	312 556
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 611 250	0
Försäljning/ utrangering Fasad	-279 750	-21 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 891 000	-21 376
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 000 000	0
Årets kassaflöde	1 116 893	291 180
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 167 392	1 876 212
Likvida medel vid årets slut	3 284 285	2 167 392

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.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2019/2020.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden).

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 år. Avskrivningarna 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 2,48 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). *ML*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 351 164	1 324 712
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	8 400	10 800
	1 359 564	1 335 512

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Bredband	36 000	6 000
Överlåtelse - och pantförskrivningsavgift	7 245	9 673
Ersättning försäkringsskador	0	35 367
Övriga intäkter	76	1 554
	43 321	52 594

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	2 030	10 065
Material i löpande underhåll	7 465	5 747
Löpande underhåll av bostäder	0	8 836
Löpande underhåll tvättutrustning	1 914	10 000
Löpande underhåll av installationer	2 620	5 967
Löpande underhåll Va/sanitet	7 813	0
Löpande underhåll el	2 654	5 560
Löpande underhåll av markytor	0	4 875
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	9 604
Försäkringsskador	0	76 568
	24 496	137 222

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	49 444	0
Periodiskt underhåll installationer (passersystem)	0	120 525
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	24 375	0
Periodiskt underhåll markytor	0	22 775
	73 819	143 300

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	117 462	98 122
El	42 717	51 264
Uppvärmning	208 899	213 674
Vatten	66 197	61 043
Sophämtning	30 618	35 918
Fastighetsförsäkringar	26 957	25 344
Kabel-TV	24 247	21 914
Bredband	30 446	8 767
Serviceavtal	40 878	31 495
	588 421	547 541

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	78 273	67 811
Revisionsarvoden	9 500	8 963
Medlemsavgift HSB Malmö	12 865	12 865
Energideklaration	10 625	0
Överlåtelse - och pantförskrivningsavgift	8 407	8 484
Övriga kostnader	16 878	12 366
	136 548	110 489

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	100 100	103 200
Revisionsarvode	3 000	3 500
Löner och andra ersättningar	2 500	2 000
Övriga arvode förtroendevalda	6 000	0
	111 600	108 700

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 214	29 108
	23 214	29 108

Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	134 814	137 808 <i>AL</i>
---	----------------	--------------------------

Not 9 Byggnader och Mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 339 295	12 339 295
Försäljningar/utrangeringar	-279 750	0
Överfört från Pågående och avser fasadrenovering	2 891 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 950 545	12 339 295
Ingående avskrivningar	-3 773 392	-3 460 511
Försäljningar/utrangeringar Fasader	279 750	
Årets avskrivningar	-370 701	-312 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 864 343	-3 773 392
Ingående anskaffningsvärde mark	48 500	48 500
Bokfört värde Mark	48 500	48 500
Bokfört värde Byggnader och Mark	11 134 702	8 614 403
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	16 600 000	16 600 000
	32 800 000	32 800 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	750 000	750 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	358 000	358 000
	1 108 000	1 108 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	21 376	0
Årets anskaffningar	2 869 624	21 376
Omfört till byggnad och mark	-2 891 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	21 376
Utgående redovisat värde	0	21 376

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek.för.	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	1 097	1 094
	1 097	1 094

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 620	9 848
Willis Estate AB	9 215	8 532
Anticimex AB	9 428	9 083
Sydantenn Tele AB	2 532	2 069
Bahnhof AB	2 311	4 384
TeliaSonera Sverige AB	855	855
Com Hem AB	0	1 838
HSB Malmö	0	2 499
	25 961	39 108

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	575 890	643 190
Avsättning yttre fond	70 000	76 000
Ianspråktagande yttre fond	-73 819	-143 300
	572 071	575 890

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 583 000	6 583 000
	6 583 000	6 583 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	0,70	2020-02-11		3 000 000
Stadshypotek	0,7450	2021-02-11	3 000 000	
Stadshypotek	0,9800	2025-06-11	3 000 000	
			6 000 000	3 000 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

3000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

Beräknad skuld om 5 år 6 000 000 kr.

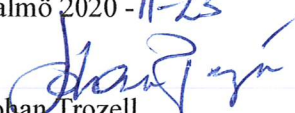
	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 000 000	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 000 000	3 000 000
	6 000 000	3 000 000 <i>ll</i>

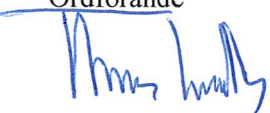
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	7 550	1 108
Upplupna styrelsearvode, och övriga arvode	100 100	97 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	31 451	30 477
Upplupen extern revisor	9 500	9 138
Upplupen elkostnad, värme, renhållning	7 188	6 989
Förutbetalda hyror och avgifter	113 065	111 517
Övriga upplupna kostnader, RSB Bygg - Fasader	561 887	0
	830 741	256 229

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 2020 - 11-23


Johan Trozell
Ordförande


Thomas Lundberg

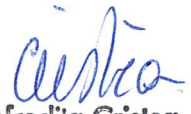

Ingrid Borg


Gunilla Fagerfält


Eva Beach


Inger Löfqvist
Utsedd av HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 12-14


Afroditia Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Rosita Trozell
Av föreningen utsedd revisor

Rapport från föreningsrevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019/2020 avseende Bostadsrättföreningen Rosenvång 3. Det är styrelsen som är ansvarig att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet

Limhamn 2020-12-11



Rosita Trozell

Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosenvång 3 i Malmö, org.nr. 746000-5296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenvång 3 i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosenvång 3 i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14 / 12 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 tjugoförårsperiod. 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.

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.