



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
SKOGSMÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Skogsmården i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 12 februari 2020

Lokal: Föreningslokalen Rabygatan 73

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Inkomna motioner
20. Avslutning
21. Övriga frågor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skogsmården i Malmö

Org nr 746000-6187

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

föreningens 65: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 1953 på fastigheten Skogsmården 13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rabygatan 65-73.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	25
2	65
3	5
Totalt:	95
Lokaler, bostadsrätt	1
Parkeringsplatser	14

Total lägenhetsyta 4675 kvm

Total lokalyta 50,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 48,5 kvm.

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

Taken renoverades under 2015

Nya rostfria kanaler indragna i skorstenskanalerna under 2015

Utbyte av fönster 4:e vån under 2018

Renovering av hissarna, bl.a nya golv, ny takbelysning utbyte av elektronik.

Hydralslangar, byte av hydragolj och installation av automatsmörjning.

Brandtätning av hisschakten.

Årlig besiktning av hissarna har utförts.

Automatbrandsläckare installerade i soprummen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2019.

Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Sickan Ridell	
Vice ordförande	Tony Mårtensson	
Sekreterare	Kristin Carlzon Hunter	Avgår 2019-06-30
Utsedd av HSB	Tom Wilkinson	
Suppleant	Michael Carlsson	Tjänstgörande Suppleant 2019-12-01 –
Suppleant	Paul Jorisch	Tjänstgörande Suppleant 2019-07-01 – 2019-11-30

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sickan Ridell och Tony Mårtensson. samt suppleant Michael Carlsson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Sickan Ridell och Tony Mårtensson, Kristin Carlzon Hunter och Tom Wilkinson

Revisorer

Maria Kjellman samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Peter Niedopad och Håkan Swerre

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Sickan Ridell

Tony Mårtensson suppleant

Vicevärd

Tony Mårtensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Byte av fönster våning 1-3, tvättstugor, torkrum, mangelrum, kontor och föreningslokal. Byte av entrédörrarna ingår också i entreprenaden och allt beräknas avslutat i september 2019.

Låsbyte allmänna utrymme påbörjat och beräknas klart i oktober 2019.

Brandsäkring av vindar och vindslägenheter pågår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Sickan Ridell och Maria Kjellman den 2019-08-30.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Utbyte av värmecentral.

Utbyte av kulvertar för fjärrvärme och varmvatten.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 776 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 166 704 kr. Under året har föreningen amorterat 84 668 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 156 år.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Sekreterare Kristin Hunter Carlzon lämnade föreningen i augusti.

Suppleant Paul Jorisch lämnar föreningen i oktober.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga risker för tillfället i vår förening.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 106 medlemmar (106 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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	183 494	0	2 345 421	3 059 562	-477 512
Resultatdisponering under året				-477 512	477 512
lanspråkstagande 2018/2019 av yttre fond			-54 947	54 947	
Avsättning år 2018/2019 yttre fond			408 000	-408 000	
Årets resultat					119 569
Belopp vid årets slut	183 494	0	2 698 474	2 228 997	119 569

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	3 906	3 758	3 605	3 427	3 342
Rörelsens kostnader	-3 712	-4 176	-3 413	-3 214	-2 581
Finansiella poster, netto	-74	-60	-49	-140	-100
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	120	-478	143	73	661
Likvida medel & fin. placeringar	4 076	754	746	761	3 077
Skulder till kreditinstitut	13 167	8 736	7 598	7 639	6 671
Fond för yttre underhåll	2 698	2 345	2 219	2 260	2 167
Balansomslutning	19 626	14 431	13 998	14 026	12 898
Fastighetens taxeringsvärde	91 048	74 037	74 037	74 037	59 037
Soliditet %	27%	35%	39%	39%	42%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	16	13	11	31	29
Låneskuld kr/kvm	2 816	1 897	1 649	1 659	1 449
Avgift kr/kvm	776	761	755	746	731

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 228 997
Årets resultat	119 569
Summa till stämmans förfogande	2 348 566

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 348 566



HSB Brf Skogsmården i Malmö

		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	3 658 752	3 560 788
Övriga intäkter	Not 2	247 273	197 694
Summa Nettoomsättning		3 905 821	3 758 482
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 058 855	-2 080 085
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-237 183	-248 996
Löpande underhåll	Not 5	-291 922	-508 613
Periodiskt underhåll	Not 6	-54 947	-290 804
Övriga externa kostnader	Not 7	-495 922	-420 907
Fastighetsskatt/avgift		-131 665	-127 384
Avskrivningar	Not 8	-441 617	-499 112
Summa fastighetskostnader		-3 712 111	-4 175 901
Rörelseresultat		193 710	-417 419
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 407	773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 548	-60 866
Summa finansiella poster		-74 141	-60 093
Årets resultat		119 569	-477 512
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		119 569	-477 512
Avsättning underhållsfond		-408 000	-417 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		54 947	290 804
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-353 053	-126 196
Överskott		-233 484	-603 708



HSB Brf Skogsmården i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 12 808 390	13 250 007
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10 2 645 950	318 772
	15 454 340	13 568 779
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	15 454 840	13 569 279
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	37	14
Avräkningskonto HSB Malmö	4 076 097	753 649
Övriga fordringar	Not 12 19 897	9 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 75 147	98 767
	4 171 179	862 025
Summa omsättningstillgångar	4 171 179	862 025
Summa tillgångar	19 626 019	14 431 304



HSB Brf Skogsmården i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	183 494	183 494
Fond för yttre underhåll	2 698 474	2 345 421
	<u>2 881 968</u>	<u>2 528 915</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 228 997	3 059 562
Årets resultat	119 569	-477 512
	<u>2 348 566</u>	<u>2 582 050</u>
Summa eget kapital	<u>5 230 534</u>	<u>5 110 965</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>10 976 036</u>	<u>8 651 704</u>
	10 976 036	8 651 704
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	2 190 668	84 668
Aktuell skatteskuld	707 066	54 426
Övriga skulder	4 916	1 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	10 237	3 239
	Not 17	
	<u>506 561</u>	<u>525 033</u>
	3 419 449	668 636
Summa skulder	<u>14 395 485</u>	<u>9 320 340</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>19 626 019</u>	<u>14 431 304</u>

**HSB Brf Skogsmården i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	119 569	-477 512
Avskrivningar	441 617	499 112
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	561 186	21 600
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 295	-53 075
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 750 813	-183 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 325 295	-215 305
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 327 178	-871 272
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 327 178	-871 272
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 324 332	1 094 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 324 332	1 094 332
Årets kassaflöde	3 322 448	7 755
Likvida medel vid årets början	753 649	745 894
Likvida medel vid årets slut	4 076 097	753 649



HSB Brf Skogsmården i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,9 %

Inventarier

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

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).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 lanspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018/2019.

Skulder till kreditinstitut

Föreningens fastighetslån som har formellt en löptid på mindre än 12 månader redovisas som kortfristiga tillsammans med kommande års amortering. Finansieringen är dock av lånfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.



HSB Brf Skogsmården i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	3 626 752	3 543 988
	Hyresintäkter	32 000	16 800
		3 658 752	3 560 788
Not 2	Övriga intäkter		
	Årsavgift el	160 904	168 502
	Övriga intäkter	86 165	29 192
		247 069	197 694
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	457 168	549 920
	El	342 937	313 230
	Uppvärmning	588 380	707 212
	Vatten	182 733	186 252
	Sophämtning	46 618	52 855
	Övriga avgifter	441 019	270 615
	Summa	2 058 855	2 080 085
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	66 306	93 638
	Revisorsarvode	5 482	5 399
	Löner och andra ersättningar	44 711	17 527
	Summa	116 499	116 564
	Löner och ersättningar	95 725	90 830
	Summa	95 725	90 830
	Sociala kostnader	23 603	41 602
	Övriga gemensamma kostnader	1 356	0
	Summa	24 959	41 602
	Totalt	237 183	248 996
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	8 604	48 736
	Material i löpande underhåll	28 677	7 441
	Löpande underhåll av bostäder	12 481	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 701	902
	Löpande underhåll tvättutrustning	9 979	14 433
	Löpande underhåll av installationer	8 131	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	35 077	23 443
	Löpande underhåll värme	6 345	5 874
	Löpande underhåll el	1 869	26 096
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	7 407	3 350
	Löpande underhåll hissar	30 360	38 158
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	25 213	0
	Löpande underhåll markytor	5 740	0
	Försäkringsskador	104 338	340 181
	Summa	291 922	508 613
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	13 125	126 730
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	15 725
	Periodiskt underhåll el	15 822	62 849
	Periodiskt underhåll hissar	0	85 500
	Periodiskt underhåll markytor	26 000	0
	Summa	54 947	290 804



HSB Brf Skogsmården i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	195 073	169 825
	Revisionsarvoden	9 180	9 488
	Övriga externa kostnader	291 669	241 594
	Summa	495 922	420 907
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	441 617	447 367
	Nedskrivningar/Utrangeringar	0	51 745
	Summa	441 617	499 112



HSB Brf Skogsmården i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 139 880	22 870 277
Omklassificering	0	552 500
Utrangering	0	-282 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 139 880	23 139 880
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 994 373	-9 778 158
Årets avskrivningar	-441 617	-447 367
Utrangering		231 152
Utgående avskrivningar	-10 435 990	-9 994 373
Bokfört värde Byggnader	12 703 890	13 145 507
Ingående anskaffningsvärde mark	104 500	104 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 500	104 500
Bokfört värde Mark	104 500	104 500
Bokfört värde Byggnader och Mark	12 808 390	13 250 007
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	45 000 000	39 000 000
Byggnad - lokaler	45 000 000	39 000 000
Mark - bostäder	46 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	48 000	37 000
	46 048 000	35 037 000
Taxeringsvärde totalt	91 048 000	74 037 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	318 772	0
Årets investeringar	2 327 178	318 772
Pågående nyanläggningar	2 645 950	318 772
Avser fönsterrenovering, beräknas vara klart 2018/2019 och uppgå till 5 milj		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



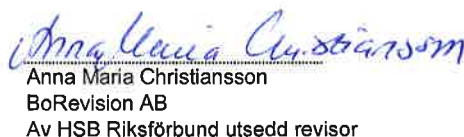
HSB Brf Skogsmården i Malmö

Noter	2019-08-31				2018-08-31	
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto				19 897	9 595
					19 897	9 595
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter				1 948	443
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				73 199	98 324
					75 147	98 767
Not 14	Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	183 494	0	2 345 421	3 059 562	-477 512
	Resultatdisponering under året				-477 512	477 512
	Anspråkstagande 2018/2019 av yttre fond			-54 947	54 947	
	Avsättning år 2018/2019 yttre fond			408 000	-408 000	
	Årets resultat					119 569
	Belopp vid årets slut	183 494	0	2 698 474	2 228 997	119 569
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Kortfristig del
	SEB Bolån	38892665	0,89%	2024-07-28	3 000 000	0
	SEB Bolån	39355752	1,01%	2019-09-19	980 000	980 000
	SEB Bolån	39865696	1,42%	2021-04-28	1 032 004	10 668
	SEB Bolån	40240039	0,76%	2020-09-28	2 484 700	30 000
	SEB Bolån	42196266	0,88%	2020-05-28	1 170 000	1 170 000
	SEB Bolån	43404628	0,77%	2024-06-28	4 500 000	0
					13 166 704	2 190 668
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 976 036
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 818 364
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
	Genomsnittsränta vid årets utgång					0,88%
	Kommande års amortering					69 668
	Kortfristiga lån av långfristig karaktär					2 121 000
	Totalt kortfristig del					2 190 668
	Eventualförpliktelser och ställda säkerheter				2019-08-31	2018-08-31
	Ställda säkerheter				13 184 000	9 346 000
	Eventualförpliktelser					
	Fastigo				1 790	1 790



HSB Brf Skogsmården i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	7 606	2 044
Arbetsgivaravgifter	2 631	1 195
	<u>10 237</u>	<u>3 239</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 295	12 566
Övriga upplupna kostnader	177 553	213 352
Förutbetalda hyror och avgifter	308 713	299 115
	<u>506 561</u>	<u>525 033</u>

Malmö 4/11 - 2019
Sicken Ridell
Tony Mårtensson
Michael Carlsson
Tjänstgörande suppleant
Tom WilkinsonVår revisionsberättelse har 14/11 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Maria Kjellman
Av föreningen vald revisor
Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsmården i Malmö, org.nr. 746000-6187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsmården i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorin utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorin 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.

Revisorin 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. 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, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Skogsmården i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 den 19/11 2019

Anna Maria Christiansson

Maria Kjellman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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 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.

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.