



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
SKOGSMÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

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

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,

PKA

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Hydralslangar, byte av hydragolja och installation av automatsmörjning.

Brandtätning av hisschakten.

Årlig besiktning av hissarna har utförts.

Automatbrandsläckare installerade i soprummen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2020
Närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Daniel Olsen
Vice ordförande	Tony Mårtensson
Sekreterare	Emelie Jörlöv
Ledamot	Anders Leander
Utsedd av HSB	Tom Wilkinson
Suppleant	Michael Carlsson
Suppleant	Anette Garai
Suppleant	Ann Jäderqvist

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Olsen och Emelie Jörlöv samt suppleant Ann Jäderqvist Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Daniel Olsen och Tony Mårtensson, Emelie Jörlöv och Anders Leander

Revisorer

Anton Karlsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Zandy Hofverberg och Disa Mandelmann

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Daniel Olsen

Tony Mårtensson suppleant

Vicevärd

Tony Mårtensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Fönsterbyte våning 1-3, tvättstugor, torkrum, mangelrum, kontor och föreningslokal.
Klart i september 2019.



HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Byte av entrédörrarna klart i oktober 2019.
Låsbyte allmänna utrymme installerat och klart i oktober 2019.
Brandsäkring av vindar och vindslägenheter klart under 2020.
Byte av värmecentral och byte av värmekulvertar för fjärrvärme och varmvatten.
Klart i augusti 2020.
Installation av elektrisk kallmangel.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ej utförts på grund av rådande omständigheter kring covid-19 pandemin.

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

Stambyte /relining

Utbyte av kallvatten-, varmvatten och Vvc-ledningar inklusive ventiler.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 797 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 12 988 036 kr. Under året har föreningen amorterat 178 668 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 73 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga risker för tillfället i vår förening

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 105 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.

DELA

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 937	3 906	3 758	3 605	3 427
Rörelsens kostnader	-3 822	-3 712	-4 176	-3 413	-3 214
Finansiella poster, netto	-110	-74	-60	-49	-140
Årets resultat	5	120	-478	143	73
Likvida medel & fin placeringar	578	4 076	754	746	761
Skulder till kreditinstitut	12 988	13 167	8 736	7 598	7 639
Fond för yttre underhåll	2 698	2 698	2 345	2 219	2 260
Balansomslutning	18 977	19 626	14 431	13 998	14 026
Fastigheters taxeringsvärde	91 000	91 048	74 037	74 037	74 037
Soliditet (%)	28	27	35	39	39
Räntekostnad kr/kvm	24	16	13	11	31
Låneskuld kr/kvm	2 778	2 816	1 897	1 649	1 659
Avgift kr/kvm	797	776	761	755	746

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	183 494	0	2 698 474	2 228 997	119 569	5 230 534
Ianspråktagande 19/20 av yttre fond			-68 701	68 701		0
Avsättning år 19/20 yttre fond			68 000	-68 000		0
Disposition av föregående års resultat:				119 569	-119 569	0
Årets resultat					4 538	4 538
Belopp vid årets utgång	183 494	0	2 697 773	2 349 267	4 538	5 235 072

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 349 267
årets vinst	4 538
	2 353 805
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 353 805
	2 353 805

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

766

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 757 524	3 658 752
Övriga intäkter	3	179 393	247 069
		3 936 917	3 905 821
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-189 018	-291 922
Planerat underhåll	5	-68 701	-54 947
Fastighetsavgift/skatt		-136 235	-131 665
Driftskostnader	6	-2 302 128	-2 058 855
Övriga kostnader	7	-325 043	-495 922
Personalkostnader	8	-97 044	-237 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-566 067	-441 617
Utrangering		-137 992	0
		-3 822 228	-3 712 111
Rörelseresultat		114 689	193 710
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 896	2 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 046	-76 548
		-110 150	-74 141
Årets resultat		4 538	119 569

Wd

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	18 326 830	12 808 390
Pågående nyanläggningar	10	0	2 645 950
		18 326 830	15 454 340

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		18 327 330	15 454 840
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		7 374	37
Avräkningskonto HSB Malmö		578 147	4 076 097
Övriga fordringar	12	26 473	19 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 887	75 147
		649 881	4 171 178

Summa omsättningstillgångar		649 881	4 171 178
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		18 977 211	19 626 018
-------------------------	--	-------------------	-------------------

PB

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		183 494	183 494
Fond för yttre underhåll	14	2 697 773	2 698 474
		2 881 267	2 881 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 349 267	2 228 997
Årets resultat		4 538	119 569
		2 353 805	2 348 566
Summa eget kapital		5 235 072	5 230 534
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 272 000	10 976 036
Summa långfristiga skulder		9 272 000	10 976 036
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 716 036	2 190 668
Leverantörsskulder		90 884	707 066
Aktuella skatteskulder		9 856	4 916
Övriga skulder	18	0	10 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	653 364	506 561
Summa kortfristiga skulder		4 470 140	3 419 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 977 212	19 626 018

Pla

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Kassaflödesanalys

Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 538	119 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	566 067	441 617
Resultat efter finansiella poster	570 605	561 186
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	23 348	13 295
Förändring av kortfristiga skulder	-336 686	2 750 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257 267	3 325 294
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 576 549	-2 327 178
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 576 549	-2 327 178
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-178 668	2 324 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 668	2 324 332
Årets kassaflöde	-3 497 950	3 322 448
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 076 097	753 649
Likvida medel vid årets slut	578 147	4 076 097

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 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 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.

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reda

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	3 723 724	3 626 752
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	33 800	32 000
	3 757 524	3 658 752

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El	146 402	160 904
Diverse avdrag vid avisering	32 991	86 165
	179 393	247 069

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	8 604
Material i löpande underhåll	9 749	28 677
Löpande underhåll av bostäder	0	12 481
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 143	7 701
Löpande underhåll tvättutrustning	7 768	9 979
Löpande underhåll av installationer	12 646	8 131
Löpande underhåll Va/sanitet	34 553	35 077
Löpande underhåll värme	7 402	6 345
Löpande underhåll el	18 913	1 869
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	7 407
Löpande underhåll av hissar	9 478	30 360
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	4 544	25 213
Löpande underhåll av markytor	38 204	5 740
Skadegörelse	7 825	0
	31 793	104 338
	189 018	291 922

JK

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	13 125
Periodiskt underhåll tvättutrustning	26 438	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	6 404	0
Periodiskt underhåll värme	1 031	0
Periodiskt underhåll el	13 795	15 822
Periodiskt underhåll markytor	21 033	26 000
	68 701	54 947

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	502 031	457 168
El	323 336	342 937
Uppvärmning	541 102	588 380
Vatten	193 232	182 733
Sophämtning	49 552	46 618
Övrigt	692 790	441 019
	2 302 043	2 058 855

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	165 341	195 073
Revisionsarvoden	9 733	9 180
Övriga externa kostnader	149 969	291 669
	325 043	495 922

764

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	37 107	66 306
Revisionsarvode	5 482	5 482
Löner och andra ersättningar	32 468	44 711
Löner anställda	0	95 725
	75 057	212 224
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 987	23 603
Övriga gemensamma kostnader	0	1 356
	21 987	24 959
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	97 044	237 183

Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	23 139 880	23 139 880
Inköp värmekulverter	1 498 647	
Försäljningar/utrangeringar	-319 978	
Överfört från Pågående och avser fönster	4 723 852	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 042 401	23 139 880
Ingående avskrivningar	-10 435 990	-9 994 373
Försäljningar/utrangeringar	181 986	
Årets avskrivningar	-566 067	-441 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 820 071	-10 435 990
Ingående anskaffningsvärde mark	104 500	104 500
Utgående bokfört värde mark	104 500	104 500
Utgående redovisat värde	18 326 830	12 808 390
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 048 000
	91 000 000	91 048 000

Handwritten signature

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 645 950	318 772
Inköp	2 077 902	2 327 178
Överfört till Byggnader	-4 723 852	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 645 950
Utgående redovisat värde	0	2 645 950

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 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	26 473	19 897
	26 473	19 897

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 607	1 948
Övr förutb kostn, uppl int	36 280	73 199
	37 887	75 147

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 698 474	2 345 421
Avsättning	68 000	408 000
Ianspråktagande	-68 701	-54 947
	2 697 773	2 698 474

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 184 000	13 184 000

Red

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

13 184 000 13 184 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	0,77	2024-06-28	4 500 000	4 500 000
SEB	0,76	2020-09-28	2 454 700	2 484 700
SEB	1,42	2021-04-28	1 021 336	1 032 004
SEB	0,87	2022-10-28	890 000	980 000
SEB	0,89	2024-07-28	3 000 000	3 000 000
SEB	0,88	2023-05-28	1 122 000	1 170 000
			12 988 036	13 166 704

Not 17 Skulder till kreditinstitut

3 716 036 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 178 668 kr

Beräknad skuld om 5 år 11 584 696 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 716 036	2 190 668
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 272 000	10 976 036
	12 988 036	13 166 704

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	0	7 606
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	2 631
	0	10 237

10/237

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	20 319	20 295
Övriga upplupna kostnader	321 278	177 553
Förutbetalda hyror och avgifter	311 767	308 713
	653 364	506 561

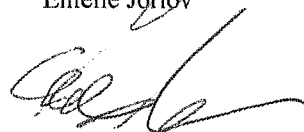
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

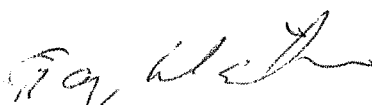
4/2-2021
Malmö


Daniel Olsen
Ordförande


Tom Wilkinson


Emelie Jörlöv


Anders Leander


Tony Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/2-2021


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anton Carlsson
Av föreningen 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 20190901-20200831.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

RL

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 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

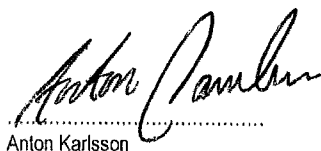
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Malmö den 5 12 2021


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anton Karlsson

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge 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.