



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
ROSENVÅNG 2
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf rosenvång 2 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 1949-1950 på fastigheten Ladusvalan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Ansgarigatan 95, Västanväg 53-55, Sveagatan 98-100 samt Älggatan 26-28.

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
2	64
3	50
5	1
Totalt:	115
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	1
Parkeringsplatser	53 (samt ytterligare 6 p-platser tillhörande MFF Gripen)

Total lägenhetsyta 7254 kvm

Total lokalyta 568,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 63,1 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2020

Närvarande var 43 röstberättigade medlemmar.

PEL

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Cecilia Johansson
Vice ordförande	Magnus Förster
Sekreterare	Lena Dahl
Studieorganisatör	Froso Bodin
Ledamot	Rolf Ljungberg (tom 27/2) / Axel Hansson (from 4/3)
Ledamot	Jessica Strandberg
Utsedd av HSB	Inger Löfqvist

I tur att avgå/upp för omval vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cecilia Johansson, Lena Dahl, Magnus Förster och Jessica Strandberg. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden inkl. årsstämma och konstituerande möte.

Firmatecknare två i förening

Cecilia Johansson, Lena Dahl, Froso Bodin, Jessica Strandberg

Revisorer

Kajsa Emanuelsson (tom 27/2)/Robert Bruce (from 27/2), Kjell Svensson samt revisor från BoRevision AB (eventuellt annan revisionsfirma), utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Robert Bruce (tom 27/2)/Kajsa Emanuelsson (from 27/2) och Cecilia Hartman (tom 27/2)/Emelie Petersson (from 27/2)

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Cecilia Johansson och Jessica Strandberg

Vicevärd

Uppgifterna har fördelats inom styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Upprustning av befintlig lekplats 2020
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Relining av avloppstammar, underhåll av trapphus, montage av säkerhetsanordning på fastighetstak.

RL

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 681 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % varpå styrelsen beslutade att införa höjning för år 2021, 2023 samt 2025.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 725 000 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 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.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 139 medlemmar (142 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 153	5 141	5 101	5 086	5 156
Rörelsens kostnader	-5 155	-5 083	-4 106	-4 148	-4 603
Finansiella poster, netto	-106	-98	-92	-94	-88
Årets resultat	-68	-41	904	844	465
Likvida medel & fin placeringar	1 276	1 464	518	2 370	2 196
Skulder till kreditinstitut	9 725	9 925	8 225	8 325	9 425
Fond för yttre underhåll	1 624	2 199	2 342	1 977	1 993
Balansomslutning	23 952	24 519	22 638	22 774	22 169
Fastigheters taxeringsvärde	142 323	142 323	117 270	117 270	117 270
Soliditet (%)	57	55	60	59	54
Räntekostnad kr/kvm	15	13	12	13	14
Låneskuld kr/kvm	1 341	1 269	1 044	1 057	1 197
Avgift kr/kvm	681	687	663	658	660

*2019/20 dödningen av bostadsrätten påverkar räntekostnad kr/kvm, låneskuld kr/kvm och avgift kr/kvm eftersom kostnad, skuld och avgift fördelas på färre kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	205 379	0	2 199 413	11 329 669	-40 717	13 693 744
Ianspråktagande 19/20 av yttre fond			-1 114 622	1 114 622		0
Avsättning år 19/20 yttre fond			539 000	-539 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-40 717	40 717	0
Årets resultat					-67 791	-67 791
Belopp vid årets utgång	205 379	0	1 623 791	11 864 574	-67 791	13 625 953

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 864 574
årets förlust	-67 791
	11 796 783
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 796 783
	11 796 783

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

PK

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 152 700	4 982 276
Övriga intäkter	3	40 087	158 270
		5 192 787	5 140 546
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-481 003	-448 105
Planerat underhåll	5	-1 114 622	-577 051
Fastighetsavgift/skatt		-187 565	-181 585
Driftskostnader	6	-2 104 235	-2 130 712
Övriga kostnader	7	-321 701	-351 842
Personalkostnader	8	-293 683	-276 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651 762	-604 666
Övriga rörelsekostnader		0	-512 512
		-5 154 571	-5 083 261
Rörelseresultat		38 216	57 285
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 299	1 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 306	-99 264
		-106 007	-98 002
Årets resultat		-67 791	-40 717

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	22 597 678	20 887 656
Inventarier	10	6 967	13 935
Pågående nyanläggningar	11	0	2 054 544
		22 604 645	22 956 135
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 605 145	22 956 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		308	4 881
Avräkningskonto HSB Malmö		1 275 817	1 463 916
Övriga fordringar	13	50 383	49 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 165	44 435
		1 384 673	1 562 581
Summa omsättningstillgångar		1 384 673	1 562 581
SUMMA TILLGÅNGAR		23 989 818	24 519 216

1.2

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 379	205 379
Fond för yttre underhåll	15	1 623 791	2 199 413
		1 829 170	2 404 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 864 574	11 329 669
Årets resultat		-67 791	-40 717
		11 796 783	11 288 952
Summa eget kapital		13 625 953	13 693 744
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 600 000	9 725 000
Summa långfristiga skulder		1 600 000	9 725 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 125 000	200 000
Leverantörsskulder		68 351	356 730
Aktuella skatteskulder		17 736	14 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	552 778	529 555
Summa kortfristiga skulder		8 763 865	1 100 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 989 818	24 519 216

Red

Kassaflödesanalys

Not

2019-09-01
-2020-08-31

2018-09-01
-2019-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-67 791	-40 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	651 762	604 666
Resultat efter finansiella poster	583 971	563 949

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-10 191	-10 063
Förändring av kortfristiga skulder	-261 608	334 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312 172	888 076

Investeringsverksamheten

Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	0	525 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-300 271	-2 054 544
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 271	-1 529 544

Finansieringsverksamheten

Ökning (+)/minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	1 600 000
Förändring av insatser vid dödning av bostadsrätt	0	-12 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	1 587 512
Årets kassaflöde	-188 099	946 044

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 463 916	517 872
Likvida medel vid årets slut	1 275 817	1 463 916

FW

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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 50 år. Avskrivningar 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 1,73 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Lånfristiga skulder

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

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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019-2020.

PKS

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	4 940 292	4 907 474
Årsavgifter lokaler	0	44 752
Hysesintäkter lokaler	162 288	0
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	50 120	30 050
	5 152 700	4 982 276

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	0	98 260
Diverse avdrag vid avisering	40 087	60 010
	40 087	158 270

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	6 508
Material i löpande underhåll	18 346	7 326
Löpande underhåll av bostäder	7 000	5 700
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 905	46 393
Löpande underhåll tvättutrustning	53 462	34 640
Löpande underhåll av installationer	5 370	7 334
Löpande underhåll Va/sanitet	103 731	18 803
Löpande underhåll värme	2 538	16 812
Löpande underhåll ventilation	4 075	6 250
Löpande underhåll el	60 986	24 441
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	22 500
Löpande underhåll av markytor	204 494	81 507
Försäkringsskador	7 096	169 891
	481 003	448 105

1.6

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll lokaler	18 340	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	452 694	75 250
Periodiskt underhåll installationer	11 337	10 500
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	39 009	17 424
Periodiskt underhåll el	76 459	0
Periodiskt underhåll hissar	0	66 398
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	237 641
Periodiskt underhåll markytor	516 783	169 838
	1 114 622	577 051

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 20xx-xx-xx

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	338 906	357 722
El	204 756	218 616
Uppvärmning	923 037	954 273
Vatten	280 828	276 432
Sophämtning	109 990	119 823
Övrigt	284 745	203 846
	2 142 262	2 130 712

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	142 543	153 668
Revisionsarvoden	10 688	10 337
Övriga externa kostnader	168 470	187 837
	321 701	351 842

RL

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	167 000	156 800
Revisionsarvode	14 000	14 000
Löner och andra ersättningar	50 000	45 332
	231 000	216 132
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	62 683	59 822
Övriga gemensamma kostnader	0	834
	62 683	60 656
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	293 683	276 788

Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	35 002 437	35 002 437
Överfört från Pågående och avser lokalrenovering	2 354 815	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 357 252	35 002 437
Ingående avskrivningar	-14 294 030	-13 696 332
Årets avskrivningar	-644 794	-597 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 938 824	-14 294 030
Ingående anskaffningsvärde mark	179 250	179 250
Bököfört värde mark	179 250	179 250
Utgående redovisat värde	22 597 678	20 887 657

Not 10 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	212 846	212 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 846	212 846
Ingående avskrivningar	-198 911	-191 943
Årets avskrivningar	-6 968	-6 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 879	-198 911
Utgående redovisat värde	6 967	13 935

1.6

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 054 544	0
Inköp	300 271	2 054 544
Överfört till Byggnader	-2 354 815	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 054 544
Utgående redovisat värde	0	2 054 544

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	50 383	49 349
	50 383	49 349

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	872	769
Övr förutb kostn, uppl int	57 293	43 666
	58 165	44 435

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 199 413	2 342 464
Avsättning	539 000	434 000
Ianspråkstagande	-1 114 622	-577 051
	1 623 791	2 199 413

RL

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 944 000	11 944 000
	11 944 000	11 944 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	1,06	2021-08-28	2 800 000	2 800 000
SEB	0,96	2021-07-28	2 800 000	2 800 000
SEB	1,58	2020-09-28	2 425 000	2 525 000
SEB	0,67	2011-06-28	1 700 000	1 800 000
			9 725 000	9 925 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

8 125 000 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 200 000 kr.
Beräknad skuld om 5 år 8 725 000 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 125 000	200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 600 000	9 725 000
	9 725 000	9 925 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	18 900	19 319
Övriga upplupna kostnader	103 389	100 063
Förutbetalda hyror och avgifter	430 489	410 173
	552 778	529 555

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

Malmö

26/1-2021



Cecilia Johansson
Ordförande



Froso Bodin



Axel Hansson



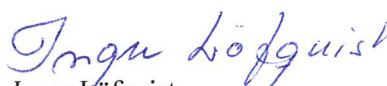
Jessica Strandberg



Lena Dahl



Magnus Förster



Inger Löfquist

Vår revisionsberättelse har lämnats



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Robert Bruce
Av föreningen utsedd revisor



Kjell Svensson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosenvång 2 i Malmö, org.nr. 746000-5981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenvång 2 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosenvång 2 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 26/1 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Robert Bruce
Av föreningen vald revisor



Kjell Svensson
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.

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.