



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
MAGNOLIA
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Magnolia i Lomma

Org nr 746000-4612

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 2020-12-31

föreningens 59: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 1962-66 på fastigheten Vinstorp: 27.6, 27.7, 27.8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vinstorpsvägen 24-58 och Pilgatan 1-7 i Lomma.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	16
2	48
3	107
4	12
Totalt:	183

Lokaler, hyresrätt 4
Parkeringsplatser 140
Total lägenhetsyta 13 039,5 kvm
Total lokalyta 484 kvm.
Lägenheternas medelyta 71,25 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/6 2020

Närvarande var 58 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mona-Lis Peters
Vice ordförande	Andreas Hjalmarsson
Sekreterare	Markus Rignell
Ledamot	Björn Leijon
Utsedd av HSB	Kjell-Åke Svensson
Suppleant	Ann-Louise Hallgren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mona-Lis Peters och Markus Rignell (Markus avgick innan stämman p.g.a. flytt från föreningen), samt suppleanterna Ann-Louise Hallgren. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Mona-Lis Peters och Andreas Hjalmarsson

Revisorer

Lena Andersson revisor från Kvick Redovisning samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Mats Frånberg
Niclas Svedberg
Eva Rydberg

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Mona-Lis Peters.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen påbörjat relining av Vinstorpsvägen 36 till 58. Arbetet har fortskridit enligt planering planen och blir klart i mars 2021.

I början av 2020 fick föreningen godkänt OVK översyn. Ny OVK översyn kommer att ske 2024.

Under året har också maskiner i vissa tvättstugor byts ut.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

AO

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: el centraler, nyckelsystemet till våra portar

Planerade åtgärder ska finansieras med höjning av månadsavgiften med 2% år 2021, 2022 och 2023.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 540 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

Kommentarer till Årets resultat

Resultatet är helt i linje med vår budget och UH-Plan för 2020.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 211 medlemmar (214 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 356	7 327	7 512	7 395	7 310
Rörelsens kostnader	-6 475	-6 155	-5 864	-5 365	-5 714
Finansiella poster, netto	73	87	76	46	38
Årets resultat	954	1 260	1 724	2 075	1 634
Likvida medel & fin placeringar	12 108	16 228	14 438	11 860	10 213
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	13 079	13 334	13 671	13 111	11 628
Balansomslutning	32 017	29 403	28 307	26 349	24 363
Fastigheternas taxeringsvärde	135 590	135 590	121 444	121 444	121 444
Soliditet %	90	95	94	94	93
Räntekostnad kr/kvm	0	0	0	0	0
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	0
Avgift kr/kvm	540	540	540	540	530

40

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 266 355	13 334 387	11 937 741	1 259 527	27 798 010
Avsättning år 2020 yttre fond		165 000	-165 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-420 374	420 374		0
Disposition av föregående års resultat:			1 259 527	-1 259 527	0
Årets resultat				954 103	954 103
Belopp vid årets utgång	1 266 355	13 079 013	13 452 642	954 103	28 752 113

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 452 642
årets vinst	954 103
	14 406 745

disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 406 745
	14 406 745

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 221 974	7 281 262
Övriga intäkter	3	134 262	45 579
		7 356 236	7 326 841
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-415 736	-208 177
Planerat underhåll	5	-420 374	-579 802
Fastighetsavgift/skatt		-271 406	-260 175
Driftskostnader	6	-3 180 470	-2 958 745
Övriga kostnader	7	-561 508	-439 525
Personalkostnader	8	-982 637	-1 065 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-642 614	-642 614
		-6 474 745	-6 154 684
Rörelseresultat		881 491	1 172 157
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 658	87 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46	0
		72 612	87 369
Årets resultat		954 103	1 259 527

Ar

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	11 653 158	11 987 429
Markinstallationer	10	0	200 806
Inventarier	11	645 223	752 761
Pågående nyanläggningar och förskott	12	7 310 123	0
		19 608 504	12 940 996

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	13	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		19 609 004	12 941 696

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	190
Avräkningskonto HSB Malmö		2 307 567	6 427 998
Övriga fordringar	14	68 991	12 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	231 351	220 514
		2 607 909	6 661 342

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	16	9 800 000	9 800 000
		9 800 000	9 800 000

Summa omsättningstillgångar		12 407 909	16 461 342
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		32 016 913	29 403 038
-------------------------	--	-------------------	-------------------

40

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 266 355	1 266 355
Fond för yttre underhåll	17	13 079 013	13 334 387
		14 345 368	14 600 742
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 452 642	11 937 741
Årets resultat		954 103	1 259 527
		14 406 745	13 197 268
Summa eget kapital		28 752 113	27 798 010
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 960 517	305 114
Aktuella skatteskulder		29 114	20 137
Övriga skulder	18	318 268	361 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	956 901	918 331
Summa kortfristiga skulder		3 264 800	1 605 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 016 913	29 403 038

40

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

954 103

1 259 527

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

642 614

642 614

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 596 717

1 902 141

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-66 998

50 775

Förändring av kortfristiga skulder

1 659 773

-163 019

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 189 492

1 789 897

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 310 123

0

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

200

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 309 923

0

Årets kassaflöde

-4 120 431

1 789 897

Likvida medel vid årets början

16 227 998

14 438 101

Likvida medel vid årets slut

12 107 567

16 227 998

As

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 62 år. Avskrivning 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 1,08 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

AO

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	7 047 672	7 047 672
Hysesintäkter	174 302	233 590
	7 221 974	7 281 262

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	134 262	45 579
	134 262	45 579

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	11 034	26 571
Material i löpande underhåll	41 101	62 084
Löpande underhåll av bostäder	65 600	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	78 124	20 216
Löpande underhåll tvättutrustning	4 302	41 041
Löpande underhåll av installationer	3 713	18 880
Löpande underhåll Va/sanitet	10 169	8 611
Löpande underhåll värme	8 195	2 175
Löpande underhåll ventilation	0	2 292
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	7 860	10 868
Löpande underhåll av markytor	48 446	15 439
Försäkringsskador	137 192	0
	415 736	208 177

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll	0	4 138
Periodiskt underhåll installationer	43 438	163 025
Periodiskt underhåll tvättutrustning	376 936	312 886
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	99 753
	420 374	579 802

✱

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	528 172	484 939
El	219 456	242 067
Uppvärmning	1 193 904	1 146 086
Vatten	767 256	689 351
Sophämtning	148 958	155 140
Övriga avgifter	322 724	241 162
	3 180 470	2 958 745

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	277 019	266 611
Revisionsarvoden	25 875	15 438
Övriga kostnader	258 614	157 476
	561 508	439 525

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	2
Män	2	2
	2	4
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	134 740	127 400
Ersättningar till övriga förtroendevalda	20 625	38 180
Löner och ersättningar	475 273	497 564
Uttagsskatt	158 989	162 902
	789 627	826 046
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	193 010	235 537
Övriga gemensamma kostnader	0	4 063
	193 010	239 600
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	982 637	1 065 646

As

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 883 737	30 883 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 883 737	30 883 737
Ingående avskrivningar	-19 317 250	-18 982 979
Årets avskrivningar	-334 271	-334 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 651 521	-19 317 250
Mark	420 942	420 942
Utgående värde mark	420 942	420 942
Bokfört värde byggnader och mark	11 653 158	11 987 429
Taxeringsvärden byggnader	96 990 000	96 990 000
Taxeringsvärden mark	38 600 000	38 600 000
	135 590 000	135 590 000

Not 10 Markinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 008 051	2 008 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 008 051	2 008 051
Ingående avskrivningar	-1 807 245	-1 606 440
Årets avskrivningar	-200 806	-200 805
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 008 051	-1 807 245
Utgående redovisat värde	0	200 806

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Ingående avskrivningar	-624 230	-516 692
Årets avskrivningar	-107 538	-107 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-731 768	-624 230
Utgående redovisat värde	645 223	752 761

10

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	7 310 123	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 310 123	0
Utgående redovisat värde	7 310 123	0

Pågående nyanläggning avser relining som beräknas uppgå till 11 638 tkr och vara klart i mars 2021.

Not 13 Andelar

Namn	Bokfört värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	55 069	12 640
Övriga fordringar	13 922	0
	68 991	12 640

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 855	16 281
Förutbetalda fastighetsförsäkring	187 858	184 807
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 638	19 795
	231 351	220 883

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	9 800 000	9 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 800 000	9 800 000
Utgående redovisat värde	9 800 000	9 800 000

AO

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	13 334 387	13 671 189
Avsättning	165 000	243 000
Ianspråktagande	-420 374	-579 802
	13 079 013	13 334 387

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	10 479	26 963
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	12 934	24 842
Uttagsskatt	158 989	162 902
Inre fond	135 866	146 739
	318 268	361 446

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	605 038	565 759
Upplupen värmekostnad	178 640	172 837
Upplupen elkostnad	18 577	17 550
Övriga upplupna kostnader	154 646	162 185
	956 901	918 331

Ag

Lomma den 23/4 - 2021



Mona-Lis Peters
Ordförande



Markus Rignell



Andreas Hjalmarsson



Kjell-Åke Svensson



Björn Leijon

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/4 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Andersson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magnolia i Lomma, org.nr. 746000-4612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magnolia i Lomma för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionssed 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.

AO

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 Magnolia i Lomma för räkenskapsåret 2020 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.

Lomma den 26/4 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Andersson
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 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.