



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
ADJUTANTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Adjutanten
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 16 juni 2019 kl 18:30

Lokal: Systrar & Bröder, Östra Rönneholmsvägen 26

DAGORDNING

- föreningsstämmans öppnande
- 2. val av stämмоordförande
- 3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4. godkännande av röstlängd
- 5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6. godkännande av dagordning
- 7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8. val av minst två rösträknare
- 9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10. genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11. genomgång av revisorernas berättelse
- 12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17. val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18. presentation av HSB-ledamot
- 19. beslut om antal revisorer och suppleant
- 20. val av revisor/er och suppleant
- 21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 25. föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Adjutanten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 1950 på fastigheten Adjutanten 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Carl Gustafs väg 13, Krutmeijersgatan 2A och 2B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	1	45,5
2	19	56,0
3	21	72,0
4	1	96,5
Totalt:	42	

Lokaler, hyresrätt 1 153

Garage 10

Parkeringsplatser 8

Total lägenhetsyta 2680 kvm

Total lokalyta 153 kvm.

Lägenheternas medelyta 63,8 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Tak, fasad, fönster och balkonger renoverades 2015. Omläggning av asfalt på garageplan och parkeringsplatser, omplantering av rabatter runt om byggnaden 2016.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28:e maj 2019

Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar.

7611

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Daniel Rakowski (1 år kvar)
Vice ordförande	Theo Hemmestorp (1 år kvar)
Sekreterare	John Bosson (omval)
Ledamot	Peter Brolid (omval)
Utsedd av HSB	Fredrik Limås (bestående)
Suppleant	Kyoko Hilding (omval)
Suppleant	Malin Nilsson (tillträtt på 2 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna John Bosson, Peter Brolid och Kyoko Hilding. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Daniel Rakowski, John Bosson, Peter Brolid och Fredrik Limås.

Revisorer

Rebecka Friberg (1 år) samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Helena Gripsten och Inger Davidsson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

John Bosson och Theo Hemmestorp

Vicevärd

Vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-06-11. Vid besiktningen framkom inga väsentliga eller ytterligare behov av renovering eller åtgärder.

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

2020: Underhåll av trapphus

2020: Underhåll av radiatorer

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och kontanta medel ur föreningens kassa.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 753,37 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna bör täcka föreningens kostnader även på sikt, varför behovet av höjning av avgiften bör beaktas till varje räkenskapsår.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15.273.536 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Extrastämma

Inga extra föreningsstämmor hölls under året.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Malin Nilsson har efter årsstämman tillträtt som suppleant i styrelsen för en period om 2 år.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld gäller tom 2024.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Förening kan påverkas av räntehöjning.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar (57 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	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 317	2 142	2 071	2 408	2 078
Rörelsens kostnader	-2 074	-1 784	-1 681	-2 748	-1 683
Finansiella poster, netto	-164	-166	-213	-269	-271
Årets resultat	78	191	178	-609	124
Likvida medel & fin placeringar	1 017	440	662	644	743
Skulder till kreditinstitut	15 274	15 274	15 774	16 274	16 274
Fond för yttre underhåll	2 284	2 090	1 948	1 968	2 735
Balansomslutning	19 082	18 967	19 259	19 618	20 166
Fastigheternas taxeringsvärde	52 681	44 310	44 310	44 310	35 384
Soliditet %	18	17	16	15	18
Räntekostnad kr/kvm	60	61	78	98	101
Låneskuld kr/kvm	5 556	5 556	5 738	5 920	5 920
Avgift kr/kvm	753	731	715	715	715

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 900	2 089 560	944 158	190 686	3 289 304
Avsättning år 2019 yttre fond		265 000	-265 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-70 625	70 625		0
Disposition av föregående års resultat:			190 686	-190 686	0
Årets resultat				77 962	77 962
Belopp vid årets utgång	64 900	2 283 935	940 469	77 962	3 367 266

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	940 469
årets vinst	77 962
	1 018 431

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 018 431
	1 018 431

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

PEL

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 118 579	2 060 745
Övriga intäkter	3	198 019	80 830
		2 316 598	2 141 575
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-302 261	-91 086
Planerat underhåll	5	-70 625	-65 981
Fastighetsavgift/skatt		-64 644	-63 254
Driftskostnader	6	-845 537	-819 200
Övriga kostnader	7	-203 635	-159 224
Personalkostnader	8	-79 475	-77 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 077	-508 077
		-2 074 254	-1 784 393
Rörelseresultat		242 344	357 182
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		934	1 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 316	-167 948
		-164 382	-166 495
Årets resultat		77 962	190 686

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 821 673	18 322 208
Inventarier	10	52 794	60 336
		17 874 467	18 382 544
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		17 875 167	18 383 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		595	720
Avräkningskonto HSB Malmö		1 017 299	440 340
Aktuella skattefordringar		13 555	14 945
Övriga fordringar	12	71 705	49 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	104 104	78 138
		1 207 258	583 792
Summa omsättningstillgångar		1 207 258	583 792
SUMMA TILLGÅNGAR		19 082 425	18 967 036

REK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 900	64 900
Fond för yttre underhåll	14	2 283 935	2 089 560
		2 348 835	2 154 460
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		940 469	944 158
Årets resultat		77 962	190 686
		1 018 431	1 134 844
Summa eget kapital		3 367 266	3 289 304
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	11 273 536	7 773 536
Summa långfristiga skulder		11 273 536	7 773 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 000 000	7 500 000
Leverantörsskulder		90 499	87 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	351 124	316 690
Summa kortfristiga skulder		4 441 623	7 904 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 082 425	18 967 036

ELA

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	77 962	190 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	508 077	508 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	586 039	698 763
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-46 507	-48 135
Förändring av kortfristiga skulder	37 427	16 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	576 959	667 622
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-389 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-389 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	576 959	-221 378
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	440 340	661 718
Likvida medel vid årets slut	1 017 299	440 340

Red

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 54 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 2,2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 019 027	1 960 245
Hysesintäkter	99 552	100 500
	2 118 579	2 060 745

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Bredband	30 240	30 240
Vatten, ej momsreg	2 628	2 628
El, ej momsreg	80 164	24 738
Uppvärmning, ej momsreg	7 728	7 728
Ersättning försäkringsskador	60 019	0
Övriga intäkter	17 240	15 496
	198 019	80 830

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	21 750	840
Material i löpande underhåll	15 705	6 159
Löpande underhåll tvättutrustning	4 768	5 306
Löpande underhåll av installationer	20 193	2 370
Löpande underhåll Va/sanitet	10 070	3 125
Löpande underhåll värme	34 598	16 161
Löpande underhåll el	0	7 203
Löpande underhåll av markytor	0	44 000
Försäkringsskador	189 165	0
Löpande underhåll av hissar	6 012	5 922
	302 261	91 086

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	50 181
Periodiskt underhåll värme	70 625	15 800
	70 625	65 981

Handwritten signature

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	201 442	207 315
El	145 884	138 275
Uppvärmning	237 004	258 068
Vatten	86 927	81 247
Sophämtning	30 688	32 937
Övriga avgifter	140 922	98 688
Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2025-01-01.	2 670	2 670
	845 537	819 200

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	100 325	95 808
Revisionsarvoden	9 412	9 138
Övriga kostnader	93 898	54 278
	203 635	159 224

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	56 432	55 350
Revisorsarvode	4 044	3 675
	60 476	59 025

Sociala kostnader

Sociala kostnader	18 999	18 546
	18 999	18 546

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

79 475	77 571
--------	--------

PEL

Not 9 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 813 911	22 424 911
Årets investeringar, IMD, låssystem	0	389 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 813 911	22 813 911
Ingående avskrivningar	-4 491 703	-3 991 170
Årets avskrivningar	-500 535	-500 535
Öresutjämning		2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 992 238	-4 491 703
Bokfört värde byggnader och mark	17 821 673	18 322 208
Taxeringsvärden byggnader	26 459 000	23 539 000
Taxeringsvärden mark	26 222 000	20 771 000
	52 681 000	44 310 000

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 420	75 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 420	75 420
Ingående avskrivningar	-15 084	-7 542
Årets avskrivningar	-7 542	-7 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 626	-15 084
Utgående redovisat värde	52 794	60 336

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	71 705	49 649
	71 705	49 649



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 104	78 138
	104 104	78 138

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 089 560	1 947 541
Avsättning	265 000	208 000
Ianspråktagande	-70 625	-65 981
	2 283 935	2 089 560

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	16 274 000	16 274 000
	16 274 000	16 274 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 000 000kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 000 000	7 500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 273 536	7 773 536
	15 273 536	15 273 536

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån	0,70	2020-09-28	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	1,35	2022-05-28	2 773 536	2 773 536
SEB Bolån	1,35	2021-11-28	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	1,24	2023-04-28	3 500 000	3 500 000
SEB Bolån	1,09	2023-05-28	4 000 000	4 000 000
			15 273 536	15 273 536

PEL

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	2 503	2 144
Förutbetalda hyror och avgifter	198 787	179 054
Övriga upplupna kostnader	149 834	135 492
	351 124	316 690

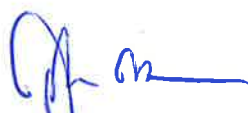
Malmö den


Daniel Rakowski


Peter Brolid


Theo Hemmestorp


Fredrik Limås


John Bosson

Vår revisionsberättelse har lämnats


Rebecca Friberg
av föreningen utsedd revisor


BoRevision AB

Per-Erik Gillberg
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Adjutanten i Malmö, org.nr. 746000-5239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adjutanten i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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.

PEB

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 Adjutanten i Malmö för räkenskapsåret 2019 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.

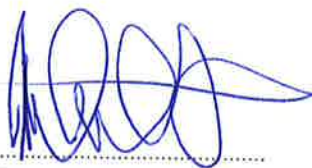
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 14 / 5 2020



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



Rebecca Friberg
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.

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.