



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
ATLE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Atle i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 16 juni 2020 kl 19.00**

Efter stämman bjuder föreningen på en landgång, tårta samt dryck med kaffe/te. Anmälan lämnas i brevlådan till Fastighetskontoret senast 10 juni -2020

Lokal: Tältet vid trappa I.

DAGORDNING

1. 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 (Totalt 5 ordinarie+1HSB-ledamot+2 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. Förslag om solceller och kollektivt bredband
 25. Föreningsstämmans avslutande.
- Därefter frågestund som är rådgivande.



Anmälan

Efter stämman bjuder föreningen på en landgång, tårta samt dryck med kaffe/te.

Anmälan lämnas i brevlådan till Fastighetskontoret senast kl. 16.00 10 juni -2020 behövs för att kunna beställa rätt mängd förtäring.

Finns allergier var god meddela detta på anmälan.

Anmälan till Brf Atles stämma senast 10/6-20 kl.19.00 i föreningens brevlåda.

Namn

Läg.nr.

Antal pers.

Allergi

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Atle

Org nr 746000-4992

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31 föreningens 77e 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 färdigt år 1942/3 på fastigheten Idaborg 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sallerupsvägen 32 i Malmö.

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	39	35
2	86	49
3	14	62
Totalt:	139	6481
Lokaler, bostadsrätt	1	24
Lokaler, hyresrätt	1	24

Total lägenhetsyta 6481 kvm

Total lokalyta 118 kvm.

Lägenheternas medelyta 46,6 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2019. Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar. *KL*

*RA avg
BIF
FLK
KL*

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hans-Olof Holmqvist
Vice ordförande	Rickard Andersson
Sekreterare	Madeleine Eriksmoen
Studieorganisatör	Jenny Lundgren
Ledamot, hemsida	Fredrik Kristiansen
Utsedd av HSB	Helcio de Lima Apgaua
Suppleant	Johan Ljung
Suppleant	Tom Glans

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans-Olof Holmqvist och Madeleine Eriksmoen samt suppleanten Johan Ljung och Tom Glans. Fyllnadsval efter Rickard Andersson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Hans-Olof Holmqvist, Fredrik Kristiansen, Rickard Andersson samt Madeleine Eriksmoen.

Revisorer

Per Gerhardsson och Melinda Ferm samt revisor från Bo Revision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Sven Ewing (sammankallande) och Carin Karlsson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Hans-Olof Holmqvist med Rickard Andersson.

Vicevärd

Har skötts genom styrelsens försorg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsskötare

26/8-19 anställdes Muharrem Kabashi på heltid.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: byte av tvättmaskiner och torktumlare, juni månad, installation "bauer filter" på värme- och vattensidan. Översyn och kalibrering av värme till samtliga lägenheter.

Fastighetstillsyn utfördes av styrelsen den 2019-08-27 Vid tillsynen framkom en del småsaker. Felen är åtgärdade.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: (ev. solceller).

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel eller lån

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och uppgick till 787 kr/m² bostadslägenhetsyta. Förra året var budgeterat en höjning på 1 % fr o m 2019-07-01 som inte genomfördes. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2020-07-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 379 948 kr. Under året har föreningen amorterat 415 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år. Föreningens taxeringsvärde är för närvarande 78 557 000 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med ev. nya lån.

Medlemmar kan underlätta för föreningen genom att se över sina skyldigheter i stadgarna och undvika ev. skador som kan få stora konsekvenser.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat -180 333 kr (underskott) beror på att föreningen haft omfattande försäkringsskador under året på totalt 530 431 kr.

Extrastämma

Ingen.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Byte av vice-ordförande, byte av fritids-och studieorganisatör, 1 ny ledamot samt 2 nya suppleanter.

Medlemsinformation

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelse varav 2 gåvor skett. Vid årets utgång hade föreningen 162 medlemmar.

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. 

Ekonomisk ställning och resultat

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 715	5 516	5 164	5 197	5 085
Rörelsens kostnader	-5 746	-4 810	-5 517	-4 401	-4 219
Finansiella poster, netto	-150	-237	-296	-404	-599
Årets resultat	-180	469	-649	392	267
Likvida medel & fin. placeringar	2 015	1 936	2 184	1 792	2 699
Skulder till kreditinstitut	20 380	20 796	20 776	21 195	16 528
Fond för yttre underhåll	62	143	156	959	746
Balansomslutning	23 467	23 775	24 506	24 372	19 277
Fastighetens taxeringsvärde	78 557	56 050	56 050	56 050	47 829
Soliditet %	6	7	5	7	7

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	23	36	45	63	93
Låneskuld kr/kvm	3088	3151	3148	3212	2505
Avgift kr/kvm	787	787	780	774	752

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 784	0	143 156	866 305	469 105
Resultatdisponering under året				469 105	-469 105
Ianspråkstagande 2019 av yttre fond			-609 432	609 432	
Avsättning år 2019 yttre fond			528 000	-528 000	
Årets resultat					-180 333
Belopp vid årets slut	107 784	0	61 724	1 416 842	-180 333

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat

1 416 842

Årets resultat

-180 333

Summa till stämmans förfogande

1 236 509

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

1 236 509

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "JA", "B", "K", "G", and "ac".

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	5 441 104	5 406 051
Övriga intäkter	3	273 654	110 047
		5 714 758	5 516 098
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-962 644	-288 166
Planerat underhåll	5	-609 432	-481 934
Fastighetsavgift/skatt		-196 973	-171 300
Driftskostnader	6	-1 904 544	-1 934 608
Övriga kostnader	7	-396 613	-456 326
Personalkostnader	8	-731 012	-578 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-944 341	-899 761
		-5 745 559	-4 810 441
Rörelseresultat		-30 801	705 657
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 510	2 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 041	-239 157
		-149 531	-236 551
Årets resultat		-180 333	469 105

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RA", "Pb", "uf", and others.

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

21 092 111

21 552 651

Inventarier

10

0

38 000

21 092 111

21 590 651

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

11

700

700

700

700

Summa anläggningstillgångar

21 092 811

21 591 351

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

203

0

Avräkningskonto HSB Malmö

2 014 753

1 935 583

Övriga fordringar

12

241 280

137 848

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

117 489

110 427

2 373 725

2 183 858

Summa omsättningstillgångar

2 373 725

2 183 858

SUMMA TILLGÅNGAR

23 466 536

23 775 209

AA
DA Pk
H/N Fk
H/N

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

14

107 784

107 784

61 724

143 156

169 508

250 940

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

1 416 842

866 305

-180 333

469 105

1 236 509

1 335 410

Summa eget kapital

1 406 017

1 586 350

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

15, 16, 17

20 379 948

20 795 800

457 820

176 263

18

139 254

45 152

19

1 083 497

1 171 644

22 060 519

22 188 859

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 466 536

23 775 209

AA
RA P.6
mf R PK
de ke

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-180 333	469 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		944 341	899 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		764 008	1 368 866
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-203	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-110 494	-2 572
Förändring av leverantörsskulder		281 557	-1 262 077
Förändring av kortfristiga skulder		5 955	41 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten		940 823	146 200
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-445 801	-414 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-445 801	-414 938
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-415 852	19 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-415 852	19 936
Årets kassaflöde		79 170	-248 802
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 935 583	2 184 385
Likvida medel vid årets slut		2 014 753	1 935 583

AA
RA
Pm
Fk
H
H

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 52 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 2,46 %

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 099 861 kr (fg år 10 099 861 kr) //

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 101 341	5 097 730
Årsavgifter lokaler	45 420	45 420
Hysesintäkter lokaler	79 490	75 449
El	293 223	220 335
Uppvärmning	-81 175	-38 335
Övriga avgifter	2 805	5 452
	5 441 104	5 406 051

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift	17 445	25 036
Pantförskrivningsavgift	10 140	12 670
Avgift andrahandsupplåtelse	18 336	0
Ersättning försäkringsskador	103 242	0
Övriga intäkter	124 491	72 341
	273 654	110 047

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	22 528	63 250
Löpande underhåll av bostäder	21 812	16 938
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	51 170	30 431
Löpande underhåll tvättutrustning	57 886	36 703
Löpande underhåll av installationer	1 688	0
Löpande underhåll Va/sanitet	61 077	12 199
Löpande underhåll värme	126 118	5 561
Löpande underhåll ventilation	18 313	28 651
Löpande underhåll el	0	5 908
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	37 086	13 272
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	29 035	75 253
Löpande underhåll av markytor	5 500	0
Försäkringsskador	530 431	0
	962 644	288 166

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "P.A", "R.H", and "H.E".

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	266 750
Periodiskt underhåll tvättutrustning	530 763	0
Periodiskt underhåll värme	37 375	0
Periodiskt underhåll el	41 294	84 559
Periodiskt underhåll markytor	0	130 625
	609 432	481 934

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetskötsel och lokalvård	267 861	301 279
Elavg för drivkraft och belysning	361 506	383 766
Fjärrvärme	720 412	724 309
Vatten	285 380	251 657
Sophämtning	105 055	94 893
Övriga avgifter	164 330	178 704
	1 904 544	1 934 608

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	152 877	152 614
Revisionsarvoden	12 250	11 925
Övriga externa kostnader	231 486	291 787
	396 613	456 326

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and various initials like 'NA', 'Poh', 'Fik', 'K', 'E'.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	205 916	225 100
Ersättningar till övriga förtroendevalda	43 760	45 320
Löner och ersättningar	271 664	201 185
Uttagsskatt	78 701	0
Övriga gemensamma kostnader	0	2 600
	600 041	474 205
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	130 971	104 142
Öresavrundningar	0	-1
	130 971	104 141
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	731 012	578 346

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 381 017	35 597 079
Årets investeringar	445 801	783 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 826 818	36 381 017
Ingående avskrivningar	-14 995 916	-14 134 155
Årets avskrivningar	-906 341	-861 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 902 257	-14 995 916
Mark	167 550	167 550
Utgående värde mark	167 550	167 550
Bokfört värde byggnader och mark	21 092 111	21 552 651
Taxeringsvärden byggnader	46 464 000	38 379 000
Taxeringsvärden mark	32 093 000	17 671 000
	78 557 000	56 050 000

AA
RA
Sib
fil
te

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	56 050 000	56 050 000
	56 050 000	56 050 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

20 379 948 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 armoringen under året för den totala skulden är 415 852 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 379 948	20 795 800
	20 379 948	20 795 800

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,79	2020-03-31	5 480 487	0
Stadshypotek	0,70	2020-01-29	1 622 500	1 688 500
Stadshypotek	0,74	2020-02-16	965 000	985 000
Stadshypotek	0,61	2020-06-07	5 590 021	5 774 021
Stadshypotek	0,55	2020-01-30	3 530 000	3 580 000
Swedbank Hypotek	0,86	2020-01-28	3 191 940	3 221 940
Swedbank Hypotek	0,80	2019-03-28	0	5 546 339
			20 379 948	20 795 800

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

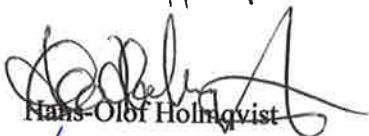
	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	15 281	7 075
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	11 140	3 622
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	34 133	34 455
Uttagsskatt	78 701	0
Öresavrundningar	-1	0
	139 254	45 152

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DA", "P.A.", and others.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

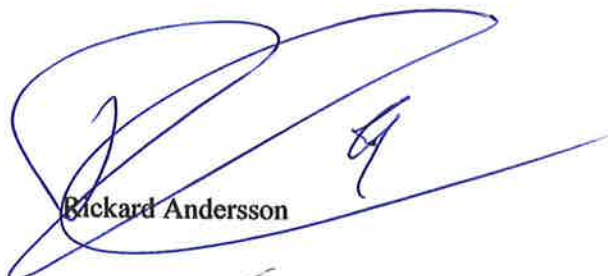
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvode, lönekostnader och sociala avgifter	396 221	387 359
Upplupen extern revisor	12 250	11 925
Upplupen elkostnad	71 043	66 927
Upplupen värmekostnad	124 360	116 418
Förutbetalda hyror och avgifter	433 820	435 441
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	30 746	129 994
Upplupna räntekostnader-lån	15 058	23 580
Öresavrundningar	-1	0
	1 083 497	1 171 644

Malmö den 16/4 2020


Hans-Olof Holmqvist


Madeleine Eriksmoen

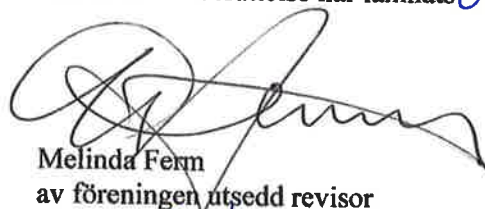

Jenny Lundgren

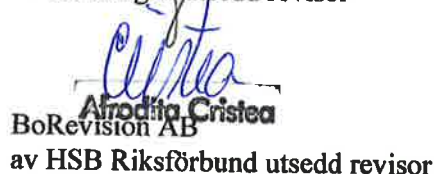

Rickard Andersson

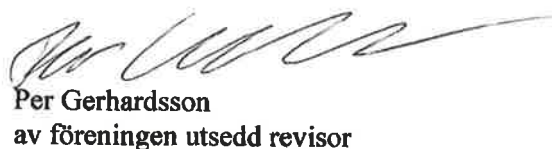

Fredrik Kristiansen


Helcio de Lima Apgaua

Vår revisionsberättelse har lämnats 04/05-2020


Melinda Fern
av föreningen utsedd revisor


Alrodia Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Per Gerhardsson
av föreningen utsedd revisor

RA Pika
J. Ph
M. K
M. K

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Atle i Malmö, org.nr. 746000-4992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Atle 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Atle 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 provar 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 15/05-2020

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Gehardsson
Av föreningen vald revisor

Melinda Ferm
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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.