



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
KLOSTRET
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Klostret i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 28 januari 2021.

Lokal: Bestäms senare

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 Klostret i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Förvaltningsberättelse

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 1911 på fastigheten Klostret 6 som föreningen innehar med tomträtt. En omfattande renovering gjordes som var klar 1983. Fastighetens adress är Klostergatan 3 A och B i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	1
3	9
4	1
Totalt:	13

Total lägenhetsyta 1 093 kvm
Lägenheternas medelyta 84 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 januari 2020.
Närvarande var sex röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Maria Nilsson (2019-09-01 - 2020-08-31)
Vice ordförande	Christer Alemo (2019-09-01 - 2020-01-30)
Sekreterare	Kim Clausen (2019-09-01 - 2020-08-31)
Ledamot	Per Gruber (2019-09-01 - 2020-08-31)
Ledamot	Lars Månsson (2019-09-01 - 2020-08-31)
Ledamot	Elin Rylander (2019-09-01 - 2020-08-31) , ansvarig studie- och fritidsverksamhet
Utsedd av HSB	Gordana Eriksson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Månsson och Elin Rylander. Styrelsen har under året hållit 11 stycken sammanträden. 

Firmatecknare två i förening

Maria Nilsson, Lars Månsson, Per Gruber och Kim Clausen.

Revisorer

Lizzie Gerdén hela räkenskapsåret och Daniela Casadei (t.o.m. 2020-01-30) och Christer Alemo (fr.o.m. 2020-01-30) samt revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Birgitta Alemo sammankallande och Kim Vedel Jørgensen
Representanter i HSB Malmö fullmäktige
Elin Rylander ordinarie hela räkenskapsåret
Maria Nilsson suppleant hela räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen använder HSB:s underhållsplan.

Under räkenskapsåret och början på innevarande räkenskapsår har följande arbeten utförts. Det planeras inga större åtgärder utöver färdigställandet av pågående renovering.

Fasaden mot gatan har omfogats och skadade tegelstenar m.m. har bytts ut
Fasaden mot gården, sprickor har lagats och målats om
Översyn och tvätt av tak och byte av skadade takpannor
Byte av alla stuprör
Översyn av balkonger och målning av smidesräcken
Målning av smidesräcken på franska balkonger
Målning av alla fönster på utsidan i lägenheter, tvättstugan och trappuppgångar
Målning av smidesgaller i cykelrummet och trappräcke källartrappan
Målning av golv soprum
Målning och renovering av alla dörrar som öppnas ut mot markplan
Målning och renovering av portgången
Målning och renovering av porten
Nya fläktar för ventilationen (tre stycken fläktar på taket)
Nya pumpar för hantering av regnvatten ("grundvattenpumpar")

Enligt 28 § i stadgarna ska styrelsen se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning. Besiktning har utförts löpande under verksamhetsåret och i samband med renoveringen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 821 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Höjning av avgifterna gjordes med 5 % per 2020-01-01. Ingen avgiftshöjning planeras för räkenskapsår 20/21. Föreningens tomträttsavgäld kommer att höjas 2022-01-01 vilket kan komma att påverka avgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 733 638 kr. Amortering görs med 100 000 kr per år. Inga ränteändringar ska göras under innevarande räkenskapsår. Styrelsens avsikt är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme för att finansiera framtida underhåll med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Ad

Väsentliga avtal

Föreningens avtal gällande tomträttsavgäld är från 2012-01-01 och varar fram till 2021-12-31.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen kan inte bedöma framtida ränta på lån.

Medlemsinformation

Under året har en lägenhetsöverlåtelse gjorts. Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar (17 medlemmar 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	901	871	870	1 114	1 097
Rörelsens kostnader	886	758	785	1 079	962
Finansiella poster, netto	43	33	42	43	74
Årets resultat	-28	79	43	-8	61
Likvida medel & fin placeringar	1 386	1 020	854	756	950
Skulder till kreditinstitut	5 734	3 358	3 359	3 359	3 359
Fond för yttre underhåll	886	904	809	801	779
Balansomslutning	7 426	5 038	4 980	4 956	5 240
Fastigheters taxeringsvärde	28 000	28 000	19 400	19 400	19 400
Soliditet %	21	31	30	29	28
Räntekostnad kr/kvm	43	35	41	42	72
Låneskuld kr/kvm	5 246	3 703	3 703	3 073	3 073
Avgift kr/kvm	821	794	794	794	794

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	338 000	904 357	243 017	78 756	1 564 130
Ianspråktagande 2018/19 av yttre fond		-116 389	116 389		0
Avsättning år 2018/19 yttre fond		98 000	-98 000		0
Disposition av föregående års resultat:			78 756	-78 756	0
Årets resultat				-28 316	-28 316
Belopp vid årets utgång	338 000	885 968	340 162	-28 316	1 535 814 <i>AO</i>

HSB Brf Klostret i Malmö
Org.nr 716407-0752

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	340 161
årets förlust	-28 316
	311 845

disponeras så att	
i ny räkning överföres	311 845
	311 845

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

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	897 316	868 380
Övriga intäkter		3 368	2 158
		900 684	870 538
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-38 548	-38 245
Planerat underhåll	4	-116 389	0
Fastighetsavgift/skatt		-18 577	-17 901
Driftskostnader	5	-458 827	-482 422
Övriga kostnader	6	-107 268	-74 499
Personalkostnader	7	-37 387	-36 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 070	-109 070
		-886 066	-758 337
Rörelseresultat		14 618	112 201
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 181	4 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 116	-38 089
		-42 935	-33 445
Årets resultat		-28 316	78 756 <i>Ab</i>

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	3 782 588	3 891 658
Pågående nyanläggningar och förskott	9	2 213 921	82 289
		5 996 509	3 973 947

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar

5 997 009 **3 974 447**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Malmö		1 385 692	520 121
Övriga fordringar	11	1 438	766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 970	42 849
		1 429 100	563 736

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	13	0	500 000
		0	500 000

Summa omsättningstillgångar

1 429 100 **1 063 736**

SUMMA TILLGÅNGAR

7 426 109 **5 038 183**

Ad

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		338 000	338 000
Fond för yttre underhåll	14	885 968	904 357
		1 223 968	1 242 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		340 161	243 017
Årets resultat		-28 316	78 756
		311 845	321 773
Summa eget kapital		1 535 813	1 564 130
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut	16, 17	3 384 337	3 358 638
Summa långfristiga skulder		3 384 337	3 358 638
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 349 301	0
Leverantörsskulder		15 652	13 644
Aktuella skatteskulder		1 054	612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	139 952	101 159
Summa kortfristiga skulder		2 505 959	115 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 426 109	5 038 183

Ar

Kassaflödesanalys

Not

2019-09-01
-2020-08-31

2018-09-01
-2019-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-28 316

78 756

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

109 070

109 070

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

80 754

187 826

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

206

-692

Förändring av kortfristiga skulder

41 243

-20 669

Kassaflöde från den löpande verksamheten

122 203

166 465

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 131 632

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 131 632

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

2 375 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 375 000

0

Årets kassaflöde

365 571

166 465

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 020 121

853 656

Likvida medel vid årets slut

1 385 692

1 020 121

Δ0

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 83 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 1,89 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1.626.977 kr (fg år 1.626.977 kr)

Å

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	897 316	868 380
Övriga intäkter	3 368	2 158
	900 684	870 538

Not 3 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	1 678
Material i löpande underhåll	7 918	3 355
Löpande underhåll av bostäder	7 858	99
Löpande underhåll av lokaler	0	656
Löpande underhåll tvättutrustning	9 159	9 758
Löpande underhåll Va/sanitet	531	0
Löpande underhåll ventilation	1 063	4 521
Löpande underhåll el	0	10 938
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	2 987	902
Löpande underhåll av hissar	9 032	3 150
Löpande underhåll av markytor	0	3 188
	38 548	38 245

Not 4 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll installationer	104 375	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	12 014	0
	116 389	0

Not 5 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2021-12-31

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	89 423	87 914
El	47 310	44 544
Uppvärmning	130 022	132 339
Vatten	28 526	27 153
Sophämtning	25 211	30 401
Övrigt	33 407	55 143
Tomträttsavgälder	104 928	104 928
	458 827	482 422

AO

Not 6 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	29 789	28 330
Revisionsarvoden	7 825	8 300
Övriga externa kostnader	69 654	37 869
	107 268	74 499

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	27 000	27 000
Revisionsarvode	1 800	1 800
Löner och andra ersättningar	1 800	976
	30 600	29 776
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 787	6 424
	6 787	6 424
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 387	36 200

Å0

Not 8 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	5 774 566	5 774 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 774 566	5 774 566
Ingående avskrivningar	-1 882 908	-1 773 838
Årets avskrivningar	-109 070	-109 070
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 991 978	-1 882 908
Utgående redovisat värde	3 782 588	3 891 658
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	28 000 000	28 000 000
Bokfört värde byggnader	3 782 588	3 891 658
Bokfört värde mark	0	0
	3 782 588	3 891 658

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående byggnation avser fasadrenovering och beräknas att färdigställas räkenskapsåret 2020-2021.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	82 289	82 289
Inköp	2 131 632	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 213 921	82 289
Utgående redovisat värde	2 213 921	82 289

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	1 438	766
	1 438	766

AO

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 379	882
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	40 591	41 967
	41 970	42 849

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	500 000
	0	500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående balans	904 357	809 357
Avsättning	98 000	95 000
Anspråkstagande	-116 389	0
	885 968	904 357

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2 349 301 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 100 000 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 384 337	3 358 638
	3 384 337	3 358 638

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån	1,14	2022-03-28	809 337	809 337
SEB Bolån	1,12	2021-10-28	300 000	300 000
SEB Bolån	0,79	2022-04-28	2 375 000	0
Stadshypotek	1,24	2021-06-01	2 249 301	2 249 301
			5 733 638	3 358 638

A7

HSB Brf Klostret i Malmö
Org.nr 716407-0752

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 361 000	3 961 000
	6 361 000	3 961 000 

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	5 630	2 485
Övriga upplupna kostnader	57 851	38 656
Förutbetalda hyror och avgifter	76 471	60 019
	139 952	101 160

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

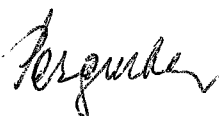
Malmö



Maria Nilsson



Elin Rylander



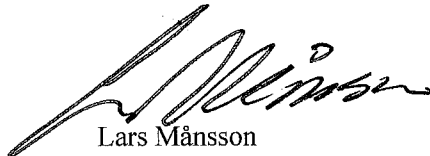
Per Gruber



Gordana Eriksson



Kim Clausen



Lars Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-29



Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lizzie Gerdén
Av föreningen vald revisor



Christer Alemo
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klostret i Malmö, org.nr. 716407-0752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostret i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

AB

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 Klostret i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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:

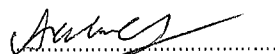
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmö den 29/10-2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lizzie Gerdén
Av föreningen vald revisor



Christer Alemo
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

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.