



ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF
LUFTVÄRNET
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Luftvärnet kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 8 september kl 18:30. På grund av rådande situation med corona bjuds det inte på någon enklare förtäring utan stämman börjar direkt.

Lokal: MKB:s lokal på Småfolksgatan 19, Malmö

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
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
Eventuella motioner
25. föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Org nr 716439-5068

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-05-01 – 2020-04-30

föreningens 22:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 1997 på fastigheterna Krustisteln 1, Bäckisteln 1 och Kärrtisteln 1. Föreningen innehar fastigheterna med äganderätt.

Fastigheternas adress är Bäckhästgatan 1 - 53 och 36 - 62. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningens fastigheter består av två olika typer av parhus i 1½ plan med egen trädgård, uteplats, förråd och carport i grundutförande. I varje hus finns tvättmaskin och torktumlare, uppvärmningen sker med naturgas.

Fastigheterna innehåller 40 st lägenheter och 1 st mindre föreningslokal.

Hustyp A - 115,5 m² ligger samlade i en liten bykärna utan genomfartstrafik. Av denna hustyp finns det 11 parhus med 22 lägenheter.

Hustyp B - 118 m² ligger som ett pärlband längs parken med utsikt över stora grönområden. Av denna hustyp finns det 9 parhus med 18 lägenheter.

Total lägenhetsyta: 4 665 kvm

Lägenheternas medelyta: 117 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:





- Byte av värmepannor 2013 - 2016
- Fiberinstallation 2015

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-10-19.

Närvarande var 19 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Annika L Hallén

Sekreterare: Anthony Johansson och Anna Wirstedt (avgick 19-12-31)

Studieorganisatör: Niklas Johanson

Ledamot: Mikael Modh

Utsedd av HSB: Bo Westerlund

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Modh och Niklas Johanson. En ledamotplats är vakant. För närvarande finns inga suppleanter i styrelsen. Styrelsen har under året hållit 11 st sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Två ledamöter i förening.

Attesträtt för Annika L Hallén och Anthony Johansson för betalningar upp till ett prisbasbelopp.

Revisorer

Kjell Brandeby och suppleant Susanne Göransson samt revisor från BoRevision AB (eventuellt annan revisionsfirma), utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Bengt Svensson (sammankallande), Jessica Ivarsson och Mikael Lindstedt.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Annika L Hallén och Anna Wirstedt (fram till hennes avgång i december)

Vicevärd

Ingen traditionell vicevärd. Jouravtal finns med HSB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK
- Energideklaration



Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-04-15. Vid besiktningen framkom mindre brister varav flertalet är åtgärdade. Övriga hanteras löpande under nästa verksamhetsår.

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

- Måleri av fastigheternas träpartier (förråd, carport/garage samt gavelhusen). Vid behov kommer även träpartier bytas ut i sin helhet.

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Offerter tas in och HSB håller i anbudsprocessen och uppföljningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 575 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt därför att lämna årsavgifterna oförändrade.

Styrelsen anser att en del av större underhåll ska utföras med egna medel vilket gör att det kan bli aktuellt med avgiftshöjningar i framtiden. De överblickbara åren (2 - 3 år) innehåller inga avgiftshöjningar givet att förutsättningarna ränteläge mm är de samma som idag.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 959 205 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov som överstiger normalt underhåll med nya lån. From maj 2020 har föreningen en löpande årlig amortering om 900 000 kr som motsvarar en återbetalningstid på cirka 30-år.

I syfte att påskynda minskningen av föreningens lån kommer det under nästa verksamhetsår genomföras en extra amortering om 2 000 000 kr. Pengar är avsatta för detta och finns på placeringskonto i HSB.

Kommentarer till Årets resultat

Stabilt resultat för föreningen. På grund av bra överskott bestämde styrelsen att göra januari till en betalningsfri månad.

Låga underhållskostnader som beror på att fastigheterna är i gott skick och att det inte fanns några underhållsåtgärder inplanerade under verksamhetsåret utöver normalt löpande underhåll. Föreningen drar också fortsatt nytta av det låga ränteläget. Cirka 2/3 delar av lånesumman är rörlig.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Anna Wirstedt avgick som ledamot i december 2019 i samband med flytt.

Väsentliga avtal

Värmeleverantör: Varje hushåll tecknar eget avtal med Eon/Weum Gas



Fiber: Telia
Serviceavtal gaspannor: Gaseres
Administrativ förvaltning: HSB

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsens bedömning är att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer att ta hänsyn till. Målning av föreningens ytterdörrar har visserligen inte utförts fackmannamässigt men entreprenören har lovat att vidta åtgärder. I annat fall kommer föreningen gå vidare med förseningsvite.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar (70 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, förändring av eget kapital samt disposition

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019/20	2018/17	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	2 688	2 948	3 031	3 024	2 955
Rörelsens kostnader	-1 841	-1 841	-2 203	-2 057	-2 452
Finansiella poster, netto	-170	-214	-238	-613	-650
Årets resultat	677	893	591	354	-147
Likvida medel & fin. placeringar	6 361	5 239	3 845	3 288	2 622
Skulder till kreditinstitut	27 959	28 259	28 559	29 309	29 559
Fond för yttre underhåll	2 575	2 190	1 812	1 779	1 735
Balansomslutning	45 862	45 468	44 876	45 034	45 038
Fastighetens taxeringsvärde	57 528	57 528	57 528	43 660	43 660
Soliditet %	38%	37%	35%	34%	33%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	45	53	55	134	142
Låneskuld kr/kvm	5993	6064	6122	6283	6336
Avgift kr/kvm	575	630	646	646	630

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 741 010	410 000	2 189 819	4 515 659	893 454
Resultatdisponering under året				893 454	-893 454
lanspråkstagande 2019-2020 av yttre fond			-10 824	10 824	
Avsättning år 2019-2020 yttre fond			396 000	-396 000	
Årets resultat					675 663
Belopp vid årets slut	8 741 010	410 000	2 574 995	5 023 937	675 663

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	5 023 937
Årets resultat	675 663
Summa till stämmans förfogande	5 699 600

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 699 600
-------------------------	-----------



HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Resultaträkning		2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	2 681 908	2 940 478
Övriga intäkter	Not 2	5 606	7 211
Summa Nettoomsättning		2 687 514	2 947 689
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-422 361	-422 456
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-150 481	-148 021
Löpande underhåll	Not 5	-34 122	-67 009
Periodiskt underhåll	Not 6	-10 824	-14 750
Övriga externa kostnader	Not 7	-157 083	-133 422
Fastighetsskatt/avgift		-333 960	-321 960
Avskrivningar	Not 8	-732 928	-732 928
Summa fastighetskostnader		-1 841 759	-1 840 547
Rörelseresultat		845 755	1 107 142
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 017	30 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 109	-243 879
Summa finansiella poster		-170 092	-213 688
Årets resultat		675 663	893 454
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		675 663	893 454
Avsättning underhållsfond		-396 000	-393 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		10 824	14 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-385 176	-378 250
Överskott		290 487	515 204



HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Balansräkning

2020-04-30

2019-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9	39 447 518	40 180 446
	<u>39 447 518</u>	<u>40 180 446</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>39 448 018</u>	<u>40 180 946</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	3
	861 478	739 323
Not 11	1 774	881
Not 12	<u>51 148</u>	<u>46 884</u>
	914 400	787 091

Kortfristiga placeringar

Not 13	5 500 000	4 500 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>6 414 400</u>	<u>5 287 091</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>45 862 418</u>	<u>45 468 037</u>
-------------------	-------------------



HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Balansräkning

2020-04-30

2019-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

8 741 010

8 741 010

Upplåtelseavgifter

410 000

410 000

Fond för yttre underhåll

2 574 995

2 189 819

11 726 00511 340 829

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 023 937

4 515 659

Årets resultat

675 663

893 454

5 699 6005 409 113

Summa eget kapital

17 425 60516 749 942

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

9 700 000

0

9 700 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

18 259 205

28 259 205

Leverantörsskulder

730

7 539

Aktuell skatteskuld

33 198

26 016

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

443 680425 33518 736 81328 718 095

Summa skulder

28 436 81328 718 095

Summa eget kapital och skulder

45 862 41845 468 037



HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Kassaflödesanalys	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	675 663	893 454
Avskrivningar	732 928	732 928
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 408 591	1 626 382
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 153	69 280
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	18 718	-1 065
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 422 155	1 694 597
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	1 122 155	1 394 598
Likvida medel vid årets början	5 239 323	3 844 725
Likvida medel vid årets slut	6 361 478	5 239 323



HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 98 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,68 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 687 430 kr (föregående år 687 430 kr).



HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Noter	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	2 680 744	2 939 508
Hyresintäkter	1 164	970
Bruttoomsättning	2 681 908	2 940 478
Not 2 Övriga intäkter		
Övriga intäkter	5 606	7 211
Summa	5 606	7 211
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 344	20 519
El	7 964	7 068
Vatten	131 656	123 297
Sophämtning	81 870	74 783
Övriga avgifter	198 527	196 789
Summa	422 361	422 456
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	105 400	103 050
Revisorsarvode	7 700	7 700
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Summa	116 100	113 750
Sociala kostnader	34 381	34 271
Summa	34 381	34 271
Totalt	150 481	148 021
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	236	2 306
Material i löpande underhåll	3 727	6 814
Löpande underhåll av bostäder	1 738	0
Löpande underhåll Va/sanitet	0	3 863
Löpande underhåll värme	28 421	48 906
Löpande underhåll ventilation	0	3 375
Löpande underhåll el	0	1 745
Summa	34 122	67 009
Not 6 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	14 750
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	10 824	0
Summa	10 824	14 750
Not 7 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	77 858	88 162
Revisionsarvoden	9 350	9 138
Övriga externa kostnader	69 875	36 122
Summa	157 083	133 422
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	732 928	732 928
Summa	732 928	732 928



HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Noter	2020-04-30	2019-04-30
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 680 029	43 680 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 680 029	43 680 029
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 375 564	-8 642 636
Årets avskrivningar	-732 928	-732 928
Utgående avskrivningar	-10 108 492	-9 375 564
Bokfört värde Byggnader	33 571 537	34 304 465
Ingående anskaffningsvärde mark	5 875 981	5 875 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 875 981	5 875 981
Bokfört värde Mark	5 875 981	5 875 981
Bokfört värde Byggnader och Mark	39 447 518	40 180 446
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder		
Byggnad - lokaler	40 384 000	40 384 000
	40 384 000	40 384 000
Mark - bostäder		
Mark - lokaler	17 144 000	17 144 000
	17 144 000	17 144 000
Taxeringsvärde totalt	57 528 000	57 528 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Noter	2020-04-30	2019-04-30
-------	------------	------------

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	1 774	881
	1 774	881

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 985	6 942
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 163	39 942
	51 148	46 884

Not 13 Kortfristiga placeringar

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	5 500 000	4 500 000
---	-----------	-----------

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 741 010	410 000	2 189 819	4 515 659	893 454
Resultatdisponering under året				893 454	-893 454
Anspråkstagande 2019-2020 av yttre fond			-10 824	10 824	
Avsättning år 2019-2020 yttre fond			396 000	-396 000	
Årets resultat					675 663
Belopp vid årets slut	8 741 010	410 000	2 574 995	5 023 937	675 663

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristig del
Nordea Hypotek	39788962734	0,80%	2024-02-21	10 000 000	300 000
Nordea Hypotek	39788966845	0,84%	2021-04-15	9 434 205	9 434 205
Stadshypotek	270042	0,93%	2021-04-30	8 525 000	8 525 000
				27 959 205	18 259 205

Summa långfristig del	9 700 000
Summa kortfristig del	18 259 205

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	23 459 205
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	0,74%

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

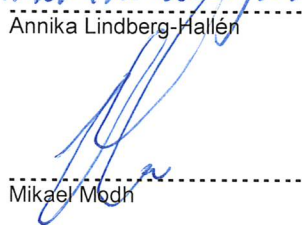
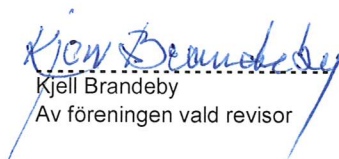
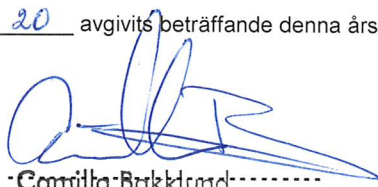
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
Ställda säkerheter	40 405 000	40 405 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Noter	2020-04-30	2019-04-30
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	19 018	11 452
Övriga upplupna kostnader	187 035	176 256
Förutbetalda hyror och avgifter	237 627	237 627
	443 680	425 335

Malmö 9 / 6 - 2020
Annika Lindberg-Hallén
Anthony Johansson
Bo Westerlund
Mikael Modh
Niklas JohansonVår revisionsberättelse har 22 / 6 - 20 avgivits beträffande denna årsredovisning
Kjell Brandeby
Av föreningen vald revisor
Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Luftvärnet i Malmö, org.nr. 716439-5068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Luftvärnet i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 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. Risker 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.



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 Luftvärnet i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

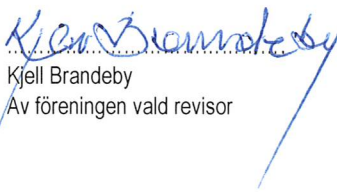
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 22/6 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kjell Brandeby
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.