



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
TÄRNINGHOLM
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsföreningen Tärningholm i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 21/6-2021 klockan 18.00.

Lokal: Innergården

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 stämмоordförande 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 föreningens 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 suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant/er
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses som valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande

Information och diskussion

Efter mötet tar vi tid till information och diskussion om hur vi på bästa sätt utvecklar föreningen och fastigheten. Alla får möjlighet att ställa frågor och ha synpunkter.

Styrelsen för HSB Brf Tärningholm i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

Bostadsrättsföreningens fastighet byggdes 1944 på tomten Valltorp1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens och bostadsrättsföreningens adress är Västra Rönneholmsvägen 64 A och B. Bostadsrättsföreningen registrerades 1947 och beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har inga lokaler eller hyreslägenheter och uppvärmning sker med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg till samtliga lägenheter i föreningen.

Årsredovisningen är upprättad i SEK och föreningen använder K3-regelverket.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	17
3	6
Totalt:	26

Parkeringsplatser	15 st, samtliga hyrs av föreningens medlemmar, kö finns som administreras av styrelsen
Total lägenhetsyta	1576 kvm
Lägenheternas medelyta	61 kvm
Total tomtyta	1844 kvm (friköpt)

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

2020: Ny cirkulationspump för värmesystemet
2018: Nytt styr- och reglersystem för värme och varmvatten
2018: Ny torkutrustning i tvättstugan
2014: Renoverades tvättstugan
2011: Taket målades om
2010 - 2011: Fasaden tilläggsisolerades samt putsades om
2010 - 2011: Omgjutning och förlängning av samtliga balkonger
2008: Avloppsstammarna relinades
2007: HSB Bolina installerades
2000: Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar
1993: Byte av samtliga fönster
1992: Byte av samtliga EL-stigare
1990: Byte av samtliga Tappvattenstammar

Avtal

Bredband	Bahnhof
Bevakning	Sydsec
Fjärrvärme & EL-nät	EON
Ekonomisk Förvaltning	HSB Malmö
EL-förbrukning	Centralt upphandlad via HSB
Försäkring	Länsförsäkringar i Skåne
Fastighetsförvaltning	Wasabi Fastighetsförvaltning
Kabel-TV	ComHem
Källsortering	Rang-Sells
Snö & Halkbekämpning	Wasabi Fastighetsförvaltning
Städning	Quickstep AB
Trädgård	Wasabi Fastighetsförvaltning
Vatten & Avfall	VA-Syd

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 Juni 2020.

Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Styrelse under perioden 2020-01-01 till 2020-06-17

Ordförande	Niklas Melin
Vice ordförande	Ian Harwigsson
Sekreterare	Samuel Ridemark
Studieorganisatör	Johan Lüning
Utsedd av HSB	Bibbi Lind-Wiberg
Suppleant	Christina Bolinder
Suppleant	Stefan Hansson

Styrelse under perioden 2020-06-17 till 2020-12-31

Ordförande	Niklas Melin
Vice ordförande	Johan Lüning
Sekreterare	Ricard Larsson
Studieorganisatör	Ian Harwigsson
Utsedd av HSB	Bibbi Lind-Wiberg
Suppleant	Christina Bolinder
Suppleant	Richard Gran

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Lüning och Niklas Melin samt suppleanten Christina Bolinder. Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Niklas Melin, Johan Lüning, Ricard Larsson och Ian Harwigsson.

Revisorer

Ann-Christin Kutzner och Behrouz Zamini samt av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Stefan Hansson och Tove Ekman.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Niklas Melin och Bibbi Lind-Wiberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning i källarutrymmen.

Renoverat pannrummet till ett hobbyrum där föreningens medlemmar kan utföra enklare reparationer.

Renoverat ett rum i källaren till pingisrum med darttavla för föreningens medlemmar.

Tecknat ett kollektivt avtal för bredband till föreningens samtliga medlemmar som ingår i avgiften.

Tecknat ett avtal med Sydsec angående bevakning, fastighetsjour och störningsjour.

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-11-15. Vid besiktningen framkom inga större anmärkningar på fastigheten.

Styrelsen följer samt uppdaterar årligen en underhållsplan som stäcker sig 20 år framåt och är antagen 2019.

De kommande fem åren planerar styrelsen bland annat följande åtgärder:

Trapphusrenovering

Nytt porttelefonsystem

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga medel utan avgiftshöjningar.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Malmö.

Årsavgifterna uppgick under året till 663 kr/m² lägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade en möjlighet att sänka avgifterna med 5% vilket styrelsen beslöt att genomföra fr o m den 2021-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna inte ska höjas utan bör kunna hållas på nuvarande nivå en tid framöver.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 183 400 kr med en ränta på 0,67%.

Styrelsens intention är att inte amortera ner skulden utan använda eventuella överskott för att genomföra uppgraderingar i fastigheten under kommande år. Föreningen bevakar ränteläget löpande och utvärderar eventuella förändringar. Lånet är bundet på ett år.

Kommentarer till Årets resultat

Ekonomi i föreningen under 2020 följer tidigare år med mindre förändringar. Styrelsen har under året sagt upp fastighetsförvaltningen vilket har resulterat i tillfälligt förhöjda kostnader av material i löpande underhåll detta året. Styrelsen har även fortsatt fjolårets arbete med att digitalisera samt kartlägga alla områden som styrelsen ansvarar för.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar (29 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 125	1 277	1 168	1 147	1 096
Rörelsens kostnader	-1 145	-1 156	-933	-962	-969
Finansiella poster, netto	-8	-9	-12	-10	-13
Årets resultat	-28	111	223	175	114
Likvida medel & fin placeringar	586	383	1 026	1 174	887
Skulder till kreditinstitut	1 183	1 183	2 033	2 593	2 647
Fond för yttre underhåll	1 828	1 943	1 896	1 754	1 703
Balansomslutning	4 850	4 910	5 577	5 928	5 812
Fastigheternas taxeringsvärde	30 600	30 600	25 000	25 000	25 000
Soliditet %	71	69	60	53	51
Räntekostnad kr/kvm	5	8	11	9	10
Låneskuld kr/kvm	750	750	1 290	1 646	1 679
Avgift kr/kvm	663	718	719	705	674

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 000	270 789	1 943 379	1 069 235	111 479	3 447 882
Avsättning år 2020 yttre fond			27 000	-27 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-142 635	142 635		0
Disposition av föregående års resultat:				111 479	-111 479	0
Årets resultat					-28 363	-28 363
Belopp vid årets utgång	53 000	270 789	1 827 744	1 296 349	-28 363	3 419 519

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 296 348
årets förlust	-28 363
	1 267 985

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 267 985
	1 267 985

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 100 412	1 154 988
Övriga intäkter	3	24 361	121 644
		1 124 773	1 276 632
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-174 435	-258 184
Planerat underhåll	5	-142 635	-27 750
Fastighetsavgift/skatt		-38 583	-35 802
Driftskostnader	6	-425 676	-439 411
Övriga kostnader	7	-141 558	-145 701
Personalkostnader	8	-63 215	-100 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 284	-149 573
		-1 145 386	-1 156 438
Rörelseresultat		-20 613	120 194
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		619	4 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 369	-13 095
		-7 750	-8 716
Årets resultat		-28 363	111 479

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 216 638	4 375 922
		4 216 638	4 375 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 217 138	4 376 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 183	0
Avräkningskonto HSB Malmö		586 414	382 653
Övriga fordringar	11	5 729	1 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 848	147 256
		633 174	531 455
Summa omsättningstillgångar		633 174	531 455
SUMMA TILLGÅNGAR		4 850 312	4 907 877

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 000	53 000
Upplåtelseavgifter		270 789	270 789
Fond för yttre underhåll	13	1 827 744	1 943 379
		2 151 533	2 267 168
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 296 348	1 069 235
Årets resultat		-28 363	111 479
		1 267 985	1 180 714
Summa eget kapital		3 419 518	3 447 882
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 183 400	1 183 400
Leverantörsskulder		70 868	67 699
Aktuella skatteskulder		4 109	1 328
Övriga skulder	17	14 834	21 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	157 584	186 030
Summa kortfristiga skulder		1 430 795	1 459 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 850 313	4 907 876

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-28 363	111 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	159 284	149 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	130 921	261 052
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	102 042	-123 867
Förändring av kortfristiga skulder	-29 199	-780 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 764	-642 997
Årets kassaflöde	203 764	-642 997
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	382 653	1 025 650
Likvida medel vid årets slut	586 417	382 653

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 44 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 1,8 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 046 112	1 133 388
Hysesintäkter	54 300	21 600
	1 100 412	1 154 988

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	24 361	7 684
Ersättning försäkringsskador	0	113 960
	24 361	121 644

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	35 724	5 351
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	75 189	12 400
Löpande underhåll tvättutrustning	5 667	10 599
Löpande underhåll Va/sanitet	1 030	13 181
Löpande underhåll värme	0	9 598
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	32 319	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	5 180	18 063
Löpande underhåll av markytor	8 995	3 503
Försäkringsskador	10 331	185 489
	174 435	258 184

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	82 360	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	7 000	0
Periodiskt underhåll värme	53 275	27 750
	142 635	27 750

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalsvård	74 410	77 477
El	29 069	31 962
Uppvärmning	186 406	199 580
Vatten	58 133	54 049
Sophämtning	32 483	33 647
Övriga avgifter	45 175	42 696
	425 676	439 411

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	61 506	61 676
Revisionsarvoden	9 700	9 412
Övriga kostnader	70 352	74 613
	141 558	145 701

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	47 300	69 750
Revisorsarvode	1 892	2 790
Löner och ersättningar	1 892	2 790
	51 084	75 330
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	12 131	24 687
	12 131	24 687
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	63 215	100 017

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 816 640	9 210 886
Årets utrangering	0	-394 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 816 640	8 816 640
Ingående avskrivningar	-4 490 718	-4 735 391
Försäljningar/utrangeringar	0	394 246
Årets avskrivningar	-159 284	-149 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 650 002	-4 490 718
Mark	50 000	50 000
Utgående värde mark	50 000	50 000
Bokfört värde byggnader och mark	4 216 638	4 375 922
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	30 600 000	30 600 000

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 729	1 546
	5 729	1 546

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 848	147 256
	39 848	147 256

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 943 379	1 896 129
Avsättning	27 000	75 000
Ianspråktagande	-142 635	-27 750
	1 827 744	1 943 379

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 551 000	4 551 000
	4 551 000	4 551 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 183 400 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 0 kr.

Beräknad skuld om fem år är 1 183 400 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 183 400	1 183 400
	1 183 400	1 183 400

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	0,720	2020-09-28	0	1 183 400
Stadshypotek	0,670	2021-09-30	1 183 400	0
			1 183 400	1 183 400

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	7 516	10 878
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	7 318	10 659
	14 834	21 537

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	0	284
Övriga upplupna kostnader	78 248	95 350
Förutbetalda hyror och avgifter	79 334	90 398
	157 582	186 032

Malmö den

Niklas Melin
Ordförande

Ian Harwigsson

Bibbi Lind Wiberg

Johan Lünig

Ricard Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mohammed Daabas
av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision i Sverige AB

Ann-Christin Kutzner
av föreningen utsedd revisor

Behrouz Zamini
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tärningholm i Malmö, org.nr. 746000-5288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tärningholm i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Tärningholm i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christin Kutzner
Av föreningen vald revisor

Behrouz Zamini
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 tjuogoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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