



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
GLÄNTAN
I FALSTERBO**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 31/12 2020 HSB BRF GLÄNTAN I FALSTERBO

Styrelsen för HSB Brf Gläntan i Falsterbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Detta är HSB Brf Gläntan i Falsterbos 18:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2002 på fastigheterna Falsterbo 4:9, Falsterbo 4:10 och Falsterbo 4:222, Vellinge Kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Björkstigen 3-13 A-B samt 4-6 A-B.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
2	4
3	8
4	4
Totalt:	16
Total lägenhetsyta:	1 508 m ²
Lägenheternas medelyta:	94 m ²

Parkeringsplatser: 16 st carportar *h*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020 och närvarande var 6 röstberättigade medlemmar. Stämman genomfördes delvis genom poströstningsförfarande (6 poströster och 4 fullmakter).

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m stämman
Åke Persson	Ledamot, Ordförande	2021
Gunnel Nilsson	Ledamot, Vice ordförande	2022
Bjarne Nilsson	Ledamot, Sekreterare	2021
Tommy Nordquist	Ledamot, Utsedd av HSB	
Eva Julle	Suppleant	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Åke Persson och styrelseledamoten Bjarne Nilsson samt suppleanten Eva Julle.

Styrelsen har under 2020 hållit 6 ordinarie styrelsemöten och 1 konstituerande möte.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Åke Persson, Gunnel Nilsson, Bjarne Nilsson och Tommy Nordquist.

Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor har varit Barbro Ryberg. Av HSB:s Riksförbund utsedd revisor har varit Borevision i Sverige AB (org.nr. 556490-4141) med där verksam revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Dorit Wiessner och Ingegärd Nilsson med Dorit Wiessner som sammankallande.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Gunnel Nilsson med Bjarne Nilsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Under året har föreningen inte genomfört större underhållsåtgärder.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen och vid besiktningen framkom att:

- Delar av carportarnas bärande konstruktion visade betydande rötskador.
- Mögelbeläggning på takpannor, speciellt i områden kring ventilationshuvar.

Underhållsplanen

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

- Upphandling och installation av solcellsanläggning enligt fyra beviljade bygglov av Vellinge kommun och fyra beviljade bidrag från Länsstyrelsen i Skåne.
- Utbyte av delar av bärande konstruktion vid carportar.
- Succesivt utbyte av del av föreningens värmeanläggningar.
- Installation av nytt bredbands- och TV-avtal med Telia baserat på Bolina 3.0 (avtalat hösten 2020)

Planerade åtgärder skall finansieras med:

- Ovannämnda bidragsbeviljningar
- Egen kassa
- Nyteckning av kompletterande fastighetslån

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 750 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna, och därför beslöt sig styrelsen för att låta årsavgifterna vara oförändrade under året. Budgeten för år 2021 visade heller inget höjningsbehov, och styrelsen beslöt sig för att även under år 2021 låta årsavgifterna vara oförändrade.

Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser. Detta i syfte att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 600 000 kr. Under året har föreningen inte amorterat något. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar (18 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *ll*

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 258	1 203	1 269	1 080	1 079
Rörelsens kostnader	-1 022	-1 185	-1 883	-891	-2 079
Finansiella poster, netto	-184	-185	-180	-296	-276
Årets resultat	52	-166	-794	-107	-182
Likvida medel & fin. placeringar	969	719	982	2 746	2 881
Skulder till kreditinstitut	12 600	12 600	12 600	14 100	14 100
Fond för yttre underhåll	526	354	0	113	0
Balansomslutning	31 581	31 419	32 109	33 934	34 328
Fastigheternas taxeringsvärde	30 037	30 037	28 237	27 958	27 958
Soliditet %	59	59	59	58	57
Räntekostnad kr/kvm	123	124	124	203	188
Låneskuld kr/kvm	8 355	8 355	8 355	9 350	9 350
Avgift kr/kvm	750	750	715	715	715

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 714 996	353 631	-1 258 135	-166 016	18 644 476
Avsättning till yttre fond år 2020		230 000	-230 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		-57 531	57 531		0
Disposition av föregående års resultat			-166 016	166 016	0
Årets resultat				51 808	51 808
Belopp vid årets utgång	19 714 996	526 100	-1 596 620	51 808	18 696 284

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 596 619
årets vinst	51 808
	-1 544 811

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 544 811
	-1 544 811

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 131 888	1 131 888
Övriga intäkter	3	125 954	71 594
		1 257 842	1 203 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-583 084	-755 979
Övriga externa kostnader	5	-125 883	-123 501
Personalkostnader	6	-50 926	-50 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 365	-254 249
		-1 022 258	-1 184 657
Rörelseresultat		235 584	18 825
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 213	1 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 989	-186 762
		-183 776	-184 841
Årets resultat		51 808	-166 016 <i>ll</i>

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	30 415 196	30 591 198
Inventarier	8	62 400	67 600
Pågående nyanläggningar	9	21 817	0
		30 499 413	30 658 798

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		30 499 913	30 659 298
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	997 793	737 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	83 531	22 405
		1 081 324	759 604

Summa omsättningstillgångar		1 081 324	759 604
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		31 581 237	31 418 902 <i>HL</i>
-------------------------	--	-------------------	-----------------------------

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 714 996	19 714 996
Fond för yttre underhåll		526 100	353 631
		20 241 096	20 068 627
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-1 596 619	-1 258 135
Årets resultat		51 808	-166 016
		-1 544 811	-1 424 151
Summa eget kapital		18 696 285	18 644 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	4 300 000	11 550 000
		4 300 000	11 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	8 300 000	1 050 000
Leverantörsskulder		34 816	21 782
Skatteskulder		4 503	6 959
Övriga skulder	16	18 581	18 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	227 052	127 104
		8 584 952	1 224 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 581 237	31 418 902 <i>kl</i>

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		51 808	-166 016
Avskrivningar		262 365	254 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten		314 173	88 233
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-72 495	173 614
Förändring av kortfristiga skulder		110 526	-524 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten		352 204	-262 269
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-102 980	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-102 980	0
Årets kassaflöde		249 224	-262 269
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		719 318	981 587
Likvida medel vid årets slut		968 542	719 318 <i>KL</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

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.

Långfristiga skulder

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 131 888	1 131 888
	1 131 888	1 131 888

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
IMD El	122 534	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	2 366	1 593
Ersättning försäkringsskador	0	57 132
Övriga intäkter	1 054	12 869
	125 954	71 594

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	63 467	192 714
Periodiskt underhåll	57 531	132 369
Trädgårds- och fastighetsskötsel	72 952	69 340
El*	161 345	50 881
Vatten	74 347	70 992
Sophämtning	38 140	38 504
Fastighetsförsäkringar	17 246	15 969
Försäkringsskador	0	81 370
Kabel-TV	8 600	6 992
Bredband	30 948	33 527
Brandskyddskostnader	6 000	8 994
Besiktningsskostnader	0	5 940
Serviceavtal	1 008	-333
Mätning konsumtionsavgifter	956	0
Kommunal fastighetsavgift	50 544	48 720
	583 084	755 979

* Kostnaden för el innehåller både den kostnad som avser föreningens egen förbrukning och kostnaden för den el som sålts till medlemmarna. Någon uppdelning har ej kunnat göras eftersom elleverantören fakturerar hela beloppet i en post. ✓

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrativa förvaltningskostnader	38 825	52 629
Underhållsplan	7 464	12 290
Extern revision	8 475	8 500
Fastighetsjour	2 160	2 136
Konsultarvoden	0	22 624
Stämman	0	4 250
Styrelse	1 260	1 050
Korttidsinventarier	0	1 687
Förbrukningsmaterial	263	1 383
Överlåtelseavgifter	3 529	0
Medlemsavgift SBC	4 190	4 110
Medlemsavgift HSB Malmö	7 055	7 055
Energideklaration	36 875	0
Avgifter för juridiska åtgärder	9 000	0
Övriga externa kostnader	6 787	5 787
	125 883	123 501

Not 6 Anställda och personalkostnader

Under året har HSB Brf Gläntan i Falsterbo inte haft någon anställd personal.

Styrelsearvode	43 710	43 710
Revisionsarvode	2 500	2 500
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	4 716	4 718
	50 926	50 928 <i>KL</i>

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	27 880 000	27 880 000
Årets investering - Ombyggnation el (IMD)	81 163	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	27 961 163	27 880 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 477 052	-2 228 003
Årets avskrivningar	-257 165	-249 049
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 734 217	-2 477 052
Ingående värde mark	5 188 250	5 188 250
Utgående värde mark	5 188 250	5 188 250
Utgående redovisat värde	30 415 196	30 591 198
Taxeringsvärden byggnader - hyreshus	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark - hyreshus	6 800 000	6 800 000
	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärden byggnader - småhus	5 150 000	5 150 000
Taxeringsvärden mark- småhus	3 087 000	3 087 000
	8 237 000	8 237 000

Not 8 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	114 716	114 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	114 716	114 716
Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-47 116	-41 916
Årets avskrivningar	-5 200	-5 200
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-52 316	-47 116
Utgående redovisat värde	62 400	67 600

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp - Solceller	21 817	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 817	0
Utgående redovisat värde	21 817	0 <i>fl</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Intgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	16 491	17 881
Avräkningskonto HSB Malmö	968 542	719 318
Ingående moms*	12 760	0
	997 793	737 199

* Den ingående momsen avser avdragsrätten på förvärv av nytt IMD-system.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalad medlemsavgift SBC	4 280	4 190
Förutbetalad fastighetsförsäkring	17 535	17 246
Förutbetalad kabel-TV	1 104	636
Förutbetalt serviceavtal	675	333
Upplupen IMD el-intäkt	59 937	0
	83 531	22 405

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckningar	15 565 000	15 565 000
	15 565 000	15 565 000

Vellinge Falsterbo 4:9, Vellinge Falsterbo 4:10, Vellinge Falsterbo 4:222 

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

8 300 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 300 000	1 050 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 300 000	11 550 000
	12 600 000	12 600 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Gläntan.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,46	2021-01-25	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek	1,31	2021-10-25	5 800 000	5 800 000
Swedbank Hypotek	0,96	2025-10-24	1 050 000	0
Stadshypotek	1,56	2020-10-30	0	1 050 000
Stadshypotek	1,76	2023-01-30	2 750 000	2 750 000
Stadshypotek	1,85	2023-12-01	500 000	500 000
			12 600 000	12 600 000

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	13 863	13 863
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	4 718	4 718
	18 581	18 581 //

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen elkostnader	28 424	8 192
Upplupen renhållningskostnad	1 250	1 125
Upplupen extern revisor	8 600	8 500
Upplupna underhållskostnader	59 991	0
Upplupna pågående projektkostnader	4 750	0
Upplupna räntekostnader	20 773	20 931
Förutbetalda hyror och avgifter	103 264	88 355
	227 052	127 103

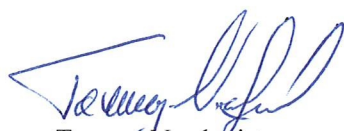
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslöt under 2021 att uppta ett lån på 750 000 kr för täckning av kostnader avseende solcellsinstallationen.

Malmö den 19 / 3 - 2021

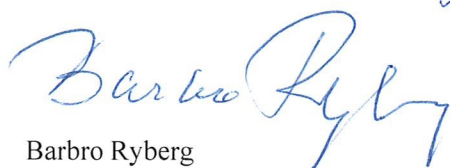

Åke Persson
Ordförande


Gunnel Nilsson
Styrelseledamot


Tommy Nordquist
Styrelseledamot


Bjarne Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 / 3 - 2021


Barbro Ryberg
Intern revisor
Utsedd av föreningen


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gläntan i Falsterbo, org.nr. 769606-7417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gläntan i Falsterbo för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.
- 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.
- 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. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gläntan i Falsterbo för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/03 2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Barbro Ryberg
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.

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.