



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB:S BRF
ÖSTRA TORP
I SMYGEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Östra Torp i Smygehamn.
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 22 juni 2020 kl. 19.00

Lokal: Östra Torps församlingshem, Östra Torp Kyrka.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, 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. Styrelsens förslag till stadgeändring
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB:s Brf Östra Torp i Smygehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1992 på fastigheten Östra Torp 20:26 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regnbågen 2-26 i Smygehamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Smygehamn.

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
4	7	110
5	6	127
Parkeringsplatser	13	
Besöksplatser	10	

Total lägenhetsyta 1532 kvm

Lägenheternas medelyta 117 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Byte av värmepannor och fönster

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj

Närvarande var 12 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mattias Bjerstedt t.o.m. 19-05-28 / Ann Erdman fr.o.m. 19-05-29
Vice ordförande	Anders Holmqvist t.o.m. 19-05-28
Sekreterare	Kerstin Johansson
Ledamot	Ann Erdman t.o.m. 19-05-28
Ledamot	Monica Lidberg
Utsedd av HSB	Maria Bengtsson
Suppleant	Melba Monsalve

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Ann Erdman samt suppleant Melba Monsalve. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden. 

Firmatecknare två i förening

HSB:s Brf Östra Torp i Smygehamn
Org.nr 716439-4475

Ann Erdman, Monica Lidberg och Kerstin Johansson

Revisorer

Kent Pedersen ord. och Helena Sjölin suppl. samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Carl-Johan Ulmert

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Utsedd av styrelsen Ann Erdman, suppleant Monica Lidberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av värmepannor samt fönster.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-08-30. Vid besiktningen framkom att föreningen har en rad underhållspunkter att åtgärda med totalt 13 byten av fönster/fönsterdörrar, målning och underhåll av trädelar, paneler samt fönster.

Enligt besiktning 2019 är allt åtgärdat från 2018.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fortsätta byta och underhålla fönster, pannor, gatubelysning och trädelar

Löpande underhålla dungen

Rensning av imkanal och rensning samt justering av ventilation

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 612 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 596 766 kr. Under året har föreningen amorterat 92 872 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 82 år.

Styrelsen anser att fokus de kommande åren ligger på fortsatta underhållsåtgärder, däribland utbyten till underhållsfria fönster samt fortsatta byten av äldre pannor. Efter att dessa större åtgärder har gjorts så anser vi att fokus bör vara att amortera ner skulderna för att främst minska vår belåningsgrad, och även skapa utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

I syfte att sprida riskerna har föreningen till avsikt att binda upp lånen på olika bindningstider. 

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar (22 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	969	942	938	923	919
Rörelsens kostnader	-802	-708	-601	-683	-601
Finansiella poster, netto	-86	-100	-82	-202	-253
Årets resultat	81	138	256	38	65
Likvida medel & fin placeringar	1 196	950	752	528	311
Skulder till kreditinstitut	7 597	7 690	7 783	7 875	7 945
Fond för yttre underhåll	451	630	616	376	515
Balansomslutning	9 257	9 150	9 102	9 019	8 956
Fastigheternas taxeringsvärde	10 890	10 890	8 932	8 932	8 932
Soliditet %	14	14	13	10	10
Räntekostnad kr/kvm	59	65	54	132	165
Låneskuld kr/kvm	4 959	5 019	5 080	5 141	5 186
Avgift kr/kvm	630	612	609	600	596

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 127 001	629 557	-1 589 371	138 336	1 305 523
Avsättning år 2019 yttre fond		23 000	-23 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-201 132	201 132		0
Disposition av föregående års resultat:			138 336	-138 336	0
Årets resultat				80 752	80 752
Belopp vid årets utgång	2 127 001	451 425	-1 272 903	80 752	1 386 275

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 272 904
årets vinst	80 752
	-1 192 152
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 192 152
	-1 192 152

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

K

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	965 808	937 716
Övriga intäkter	3	3 246	4 329
		969 054	942 045
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-44 101	-6 799
Planerat underhåll	5	-201 132	-182 867
Fastighetsavgift/skatt		-81 675	-81 674
Driftskostnader	6	-177 467	-177 478
Övriga kostnader	7	-123 473	-73 750
Personalkostnader	8	-34 851	-28 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 693	-156 061
		-802 392	-706 747
Rörelseresultat		166 662	235 298
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 965	3 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 875	-100 001
		-85 910	-96 962
Årets resultat		80 752	138 336

K

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 013 017	8 152 710
		8 013 017	8 152 710
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 013 517	8 153 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		896 374	650 053
Övriga fordringar	11	26 609	26 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 993	19 735
		943 976	696 395
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	300 000	300 000
		300 000	300 000
Summa omsättningstillgångar		1 243 976	996 395
SUMMA TILLGÅNGAR		9 257 493	9 149 605 //

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 127 001	2 127 001
Fond för yttre underhåll	14	451 425	629 557
		2 578 426	2 756 558
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-1 272 904	-1 589 371
Årets resultat		80 752	138 336
		-1 192 152	-1 451 035
Summa eget kapital		1 386 274	1 305 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 503 894	0
Summa långfristiga skulder		7 503 894	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	92 872	7 689 638
Leverantörsskulder		21 073	16 419
Aktuella skatteskulder		10 354	8 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	243 026	129 522
Summa kortfristiga skulder		367 325	7 844 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 257 493	9 149 605

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	80 752	138 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	139 693	156 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	220 445	294 397
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 260	-6 116
Förändring av kortfristiga skulder	120 009	7 599 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 194	7 887 755
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amortering av lån	-92 872	-7 689 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 872	-7 689 728
Årets kassaflöde	246 322	198 027
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	950 053	752 026
Likvida medel vid årets slut	1 196 375	950 053 

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 92 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 0,8 %

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 7 489 504 kr (fg år 7 489 504 kr) *ll*

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	965 808	937 716
	965 808	937 716

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	3 246	4 329
	3 246	4 329

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	1 099	630
Löpande underhåll av bostäder	13 399	0
Löpande underhåll Va/sanitet	10 790	2 541
Löpande underhåll el	0	3 628
Löpande underhåll av markytor	13 000	0
Försäkringsskador	5 813	0
	44 101	6 799

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	102 698
Periodiskt underhåll värme	53 422	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	147 710	80 169
	201 132	182 867

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	3 541
El	12 837	11 098
Vatten	37 392	38 384
Sophämtning	48 159	45 864
Övriga avgifter	49 754	49 266
Föreningsavgäld	29 325	29 325
	177 467	177 478

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	39 200	43 946
Revisionsarvoden	8 266	8 200
Övriga kostnader	76 007	21 604
	123 473	73 750

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	24 000	20 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 000	2 110
	27 000	22 360

Sociala kostnader

Sociala kostnader	7 851	5 758
	7 851	5 758

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

34 851	28 118 <i>h</i>
--------	-----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 591 275	16 591 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 591 275	16 591 275
Ingående avskrivningar	-9 492 449	-9 336 388
Årets avskrivningar	-139 693	-156 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 632 142	-9 492 449
Mark	1 053 884	1 053 884
Utgående värde mark	1 053 884	1 053 884
Bokfört värde byggnader och mark	8 013 017	8 152 710
Taxeringsvärden byggnader	8 384 000	8 384 000
Taxeringsvärden mark	2 506 000	2 506 000
	10 890 000	10 890 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	26 609	26 607
	26 609	26 607

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	260	333
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 733	19 402
	20 993	19 735

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående redovisat värde	300 000	300 000

ML

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	629 557	616 075
Avsättning	23 000	145 000
Anspråktagande	-201 132	-131 518
	451 425	629 557

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	15 562 000	15 562 000
	15 562 000	15 562 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

92 872 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 armoringer under året för den totala skulden är 92 872 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	92 872	7 689 638
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 503 894	0
	7 596 766	7 689 638

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,150	2021-01-30	2 800 000	0
Stadshypotek	1,200	2022-03-30	2 800 000	0
Swedbank Hypotek	1,380	2027-10-25	1 996 766	2 089 638
Swedbank Hypotek			0	2 800 000
Swedbank Hypotek			0	2 800 000
			7 596 766	7 689 638

HSB:s Brf Östra Torp i Smygehamn
Org.nr 716439-4475

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 757	13 103
Övriga upplupna kostnader	149 390	41 282
Förutbetalda hyror och avgifter	81 879	75 137
	243 026	129 522

Smygehamn den 31/3-2020


Ann Erdman


Kerstin Johansson


Monica Lidberg


Melba Isabel Monsalve Paez


Maria Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/04-2020


Anrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kent Pedersen
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Torp i Smygehamn, org.nr. 716439-4475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Torp i Smygehamn för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

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 Östra Torp i Smygehamn för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Smygehamn den 14/04 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Pedersen
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.

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.