



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
CASTOR
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Castor i Svedala

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 27/5 2021 kl 18.30

Lokal: Grönområdet mellan Malmövägen 3 och 5

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Castor i Svedala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Castor i Svedala

Org. nr 746001-0387

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
föreningens 50:e verksamhetsår

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes åren 1969 - 1971 på fastigheten Svedala 64:2 64:3 och 64:9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Malmövägen 1,3,5 och 7.

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

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
1	24st	24,5 35,5
2	48st	46 - 65
3	24st	83,5
Lokaler, hyresrätt	3	116
Garage	21	
Parkeringsplatser	52	
Total lägenhetsyta		5 856 kvm.
Total lokalyta		160 kvm.
Lägenheternas medelyta		61 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/6 2020 18:30

Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma gällande balkongutbyggnad och lekplatser

Extrastämma hölls den 8/6 2020 18:30

Närvarande var 55 röstberättigade medlemmar varav 5 med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Andreas Svensson

Vice ordförande Thomas Sonesson

Sekreterare Magnus Sjöberg

Utsedd av HSB Eva Hallberg

Ledamot Christina Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christina Bengtsson och Magnus Sjöberg. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Andreas Svensson, Thomas Sonesson, Christina Bengtsson och Magnus Sjöberg

Revisorer

Jan-Olov Malmborn samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Christin Gustavsson och Ingegerd Persson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Andreas Svensson

Ers Thomas Sonesson

Vicevärd

Christina Bengtsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Totalrenovering av fasader innebärande omteglning på samtliga södergavlar, omfogning av tegel, byte av lägenhetsfönster, byte tegelbalkar på norra gaveln, byte av källarfönster, byte av entrépartier, byte av fasadbelysning.

Vid byte av lägenhetsfönster upptäcktes att det fanns asbest i fönster och fasad, som sedan sanerades.

Byte av belysning i samtliga källargångar.

Underhållsspolning och filmning gjordes i alla lägenheter.

Träningsmaskiner och redskap köptes in till gymmet på 7an.
Torktumlare bytes ut på Malmövägen 3.
Radonmätning utfördes.
Cykelskjul, trädgårdsgrupper och bänkar oljades om.
Lekplatserna demonterades.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Andreas Svensson, Christina Bengtsson, Eva Hallberg och Magnus Sjöberg den 2020-10-13. Vid besiktningen framkom följande:

Ny skylt "metallförpackningar" till sopstationen mellan Hus 7 & Hus 5
Hobbyrum i Hus 7 fukt?
Rensluckorna i Hus 7 behöver bytas
Färg flagnat Hus 7B (mot garagen) samt på Hus 5B
Inköp av nya skåp för batterier & glödlampor ska köpas in för att sättas i varje hus/källare
Planerade åtgärder ska finansieras med medel avsatta enligt underhållsplanen.
I övrigt följer föreningen underhållsplanen, som uppdateras årligen.

Extrastämma

Medlemmarna blev kallade till extrastämma gällande balkongutbyggnad och våra lekplatser.

Stämman beslutade med 50 röster för och 5 röster emot, att demontera våra lekplatser.
Stämman beslutade med 38 röster för och 17 röster emot, att ge styrelsen mandat att gå vidare med en balkongutbyggnad om ca 1 m.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 709 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01.
Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 505 000 kr. Under året har föreningen tagit lån 16 000 000 för finansiering av projekt Fasader och Fönster. Föreningen har amorterat under året 180 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 125 år.

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.

Väsentliga avtal

På den ordinarie föreningsstämmen beslutades det att teckna ett kollektivt bredband från Bahnhof.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 114 medlemmar. 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 186	4 079	4 001	3 941	3 687
Rörelsens kostnader	-4 788	-3 333	-3 144	-3 400	-4 314
Finansiella poster, netto	-143	-35	-54	-59	-12
Årets resultat	-746	712	803	599	666
Likvida medel & fin placeringar	4 210	5 010	3 817	3 803	5 089
Skulder till kreditinstitut	22 505	6 685	6 865	7 609	4 820
Fond för yttre underhåll	3 207	3 267	3 284	3 112	2 769
Balansomslutning	30 112	14 946	14 695	14 598	10 816
Fastigheternas taxeringsvärde	69 641	69 641	49 946	49 946	49 946
Soliditet %	21	46	43	37	48
Räntekostnad kr/kvm	29	11	12	13	5
Låneskuld kr/kvm	3 483	1 141	1 141	1 265	823
Avgift kr/kvm	709	689	674	654	623

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	545 000	3 267 093	2 437 668	711 964	6 961 725
Avsättning yttre fond 2020		410 000	-410 000		0
Disponering yttre fond 2020		-470 040	470 040		0
Disposition av föregående års resultat:			711 964	-711 964	0
Årets resultat				-745 627	-745 627
Belopp vid årets utgång	545 000	3 207 053	3 209 672	-745 627	6 216 098

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 209 672
årets förlust	-745 627
	2 464 045
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 464 045
	2 464 045

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

*Styrelsen vill tacka för det gångna verksamhetsåret samt
önska alla en trevlig sommar!*

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 154 776	4 037 253
Övriga intäkter	3	31 063	41 894
		4 185 839	4 079 147
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-383 585	-214 546
Planerat underhåll	5	-470 040	-340 194
Fastighetsavgift/skatt		-141 594	-136 602
Driftskostnader	6	-2 055 270	-1 969 964
Övriga kostnader	7	-744 187	-269 937
Personalkostnader	8	-253 054	-234 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-740 554	-166 848
		-4 788 284	-3 332 637
Rörelseresultat		-602 445	746 510
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 284	29 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 466	-63 781
		-143 182	-34 547
Årets resultat		-745 627	711 964

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 722 095	4 077 649
Pågående nyanläggningar och förskott	10	12 016	5 678 094
		25 734 111	9 755 743
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		25 734 611	9 756 443
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	20 000
Avgifts- och hyresfordringar		6 310	0
Avräkningskonto HSB Malmö		3 603 028	1 205 834
Övriga fordringar	12	38 448	33 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	122 207	125 342
		3 769 993	1 385 054
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	600 000	3 800 000
		600 000	3 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
		7 303	4 448
Summa omsättningstillgångar		4 377 296	5 189 502
SUMMA TILLGÅNGAR		30 111 907	14 945 945

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		545 000	545 000
Fond för yttre underhåll	15	3 207 053	3 267 093
		3 752 053	3 812 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 209 672	2 437 668
Årets resultat		-745 627	711 964
		2 464 045	3 149 632
Summa eget kapital		6 216 098	6 961 725
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	19 825 000	2 680 000
Summa långfristiga skulder		19 825 000	2 680 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 680 000	4 005 000
Leverantörsskulder		121 215	97 269
Aktuella skatteskulder		12 190	7 198
Övriga skulder	19	623 302	580 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	634 102	614 478
Summa kortfristiga skulder		4 070 809	5 304 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 111 907	14 945 945

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-745 627	711 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		740 554	166 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5 073	878 812
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 690	-19 899
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 435	839 413
Förändring av leverantörsskulder		23 946	-288 236
Förändring av kortfristiga skulder		67 644	7 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98 772	1 417 737
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		200	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 629 922	-53 972
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 629 722	-53 972
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		15 820 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 820 000	-180 000
Årets kassaflöde		-710 950	1 183 765
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 010 282	3 826 517
Likvida medel vid årets slut		4 299 332	5 010 282

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 67 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 2,32 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 878 088 kr (fg år 878 088 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 154 858	4 034 019
Hysesintäkter	97 754	101 070
Årets avsättning inre fond	-97 836	-97 836
	4 154 776	4 037 253

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	31 063	41 894
	31 063	41 894

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	16 429	38 424
Löpande underhåll av bostäder	22 476	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	39 873	67 240
Löpande underhåll tvättutrustning	74 270	25 095
Löpande underhåll Va/sanitet	80 980	7 351
Löpande underhåll el	9 290	36 904
Löpande underhåll av lokaler	0	33 469
Löpande underhåll av markytor	62 337	0
Skadegörelse och Försäkringsskador	77 930	6 063
	383 585	214 546

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	45 038	164 155
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	59 000
Periodiskt underhåll el	287 730	88 414
Periodiskt underhåll	0	28 625
Periodiskt underhåll tvättutrustning	84 551	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	52 721	0
	470 040	340 194

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	391 766	406 119
El	203 478	186 507
Uppvärmning	894 689	913 825
Vatten	299 933	218 553
Sophämtning	96 492	91 380
Övriga avgifter	168 912	132 689
Gemensam utdebitering	0	20 891
	2 055 270	1 969 964

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	130 725	127 680
Medlemsavgift HSB Malmö	40 255	40 255
Övriga externa kostnader	74 068	92 590
Revisionsarvoden - extern revisor	11 338	9 412
Korttidsinventarier	166 866	0
Pantbrev	320 935	0
	744 187	269 937

Not 8 Arvode och personalkostnader

	2020	2019
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	108 790	106 950
Revisionsarvoden	12 000	11 000
Arvoden valberedning	9 000	8 000
Vicevärd	59 000	58 000
Övriga arvode förtroendevalda	18 500	10 000
	207 290	193 950
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	45 764	40 596
	45 764	40 596
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	253 054	234 546

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 526 009	9 526 009
Årets investering fasader, fönster och relining	22 385 000	0
Markanläggning	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 911 009	10 526 009
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 652 960	-5 536 113
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-1 000 000	-1 000 000
Årets avskrivningar	-740 554	-116 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 393 514	-6 652 961
Mark	204 600	204 600
Utgående värde mark	204 600	204 600
Bokfört värde byggnader och mark	25 722 095	4 077 648
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	47 400 000	47 400 000
Taxeringsvärden byggnader - lokaler	441 000	441 000
	47 841 000	47 841 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
	21 800 000	21 800 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden relining	5 678 094	0
Årets anskaffning	16 718 922	5 678 094
Omklassificeringar*	-22 385 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 016	5 678 094
Utgående redovisat värde	12 016	5 678 094

*Relining 6 040 tkr Fasader och Fönster 16 345 tkr
Pågående projekt avser utredning av eventuellt balkongombyggnad.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
	500	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	38 448	33 878
	38 448	33 878

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	676	7 840
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 531	117 502
	122 207	125 342

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	600 000	3 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 000	3 800 000
Utgående redovisat värde	600 000	3 800 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	3 267 093	3 284 287
Avsättning	410 000	323 000
Ianspråktagande	-470 040	-340 194
	3 207 053	3 267 093

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	23 845 600	7 845 600
	23 845 600	7 845 600

Not 17 Skulder till kreditinstitut

2 680 000 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 180 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 680 000	4 005 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	19 825 000	2 680 000
	22 505 000	6 685 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,650	2020-05-28	0	925 000
Stadshypotek	0,682	2020-05-07	0	3 000 000
Stadshypotek	1,300	2021-12-01	0	2 760 000
SBAB	0,87	2024-05-10	8 000 000	0
SBAB	1,10	2027-05-10	8 000 000	0
Stadshypotek	1,30	2021-12-01	2 680 000	0
Stadshypotek	1,12	2022-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek	1,12	2022-06-01	825 000	
			22 505 000	6 685 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 680 000	4 005 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	619 098	578 814
Övriga kortfristiga skulder	4 205	1 461
	623 303	580 275

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	3 570	3 647
Förutbetalda hyror och avgifter	362 995	335 449
Upplupen värmekostnad	103 647	100 395
Upplupen elkostnad	14 932	20 491
Övriga upplupna kostnader	138 958	145 085
Upplupen extern revisor	10 000	9 412
	634 102	614 479

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen
Svedala

Andreas Svensson

Christina Bengtsson

Magnus Sjöberg

Thomas Sonesson

Eva Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olov Malmborn
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Castor i Svedala, org.nr. 746001-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Castor i Svedala för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Castor i Svedala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olov Malmborn
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 ge 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.