



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
RENN
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Renen i Svedala 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 1991 på fastigheten Svedala 8:3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Almgatan 3 och Storgatan 25.

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

Föreningen har sitt säte i Svedala.

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
2 r o k	8 st	65-82,5
2 ½ r o k	1 st	96
3 r o k	9 st	80,5-96
3 ½ r o k	1 st	106,5
4 r o k	3 st	109,5
Lokaler, hyresrätt	4 st	1 024,5
Parkeringsplatser	22 st	

Total lägenhetsyta 1 884,5 kvm

Total lokalyta 1 024,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 85,6 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Borttagning av yttertrappa (2017).

Trapphusdörrar utbyta (2017)

Spolning av fastighetens avloppsrör.

Målning av källargolv.

Förbättring av belysningen i trappan mot Storgatan.

Samtliga entrédörrar samt de gröna terrassdörrarna målades om.

Byte av kontakter till samtliga hissdörrar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2019.

Närvarande var 17 st varav 11 st röstberättigade medlemmar.



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Jonas Magnusson
Vice ordförande	Gustaf Törnqvist
Sekreterare	Johanna Leion
Utsedd av HSB	Annika Wicktor-Ohlsson
Ledamot	Patrik Leander
Suppleant	Kristina Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonas Magnusson och Patrik Leander. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Jonas Magnusson, Gustaf Törnqvist, Johanna Leion och Patrik Leander.

Revisorer

Revisorer har varit Kjell-Åke Jakobsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Margareta Jakobsson och Bernice Vinehagen.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jonas Magnusson och Gustaf Törnqvist som ersättare.

Vicevärd

Hela styrelsen förutom HSB-ledamoten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installerat fjärrvärme

Målning burspråk

Installerat egna mätare till IMD

Renovering av toalett på Dahls Optik

Ombyggnad av delar av avloppssystemet

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-09.

Vid besiktningen framkom inga anmärkningar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Installation av taggarläsare till alla gemensamma dörrar samt ny porttelefon.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 919 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 991 386 kr. Under året har föreningen amorterat 702 400 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 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

Nya avtal angående sopsortering, fjärrvärme samt individuell mätning av el.
Nytt hyresavtal på Flora Blommor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Svedala kommun har sagt upp sin lokal.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar (32 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	2 655	2 802	2 791	2 796	2 792
Rörelsens kostnader	-1 967	-1 811	-1 887	-1 626	-1 598
Finansiella poster, netto	-295	-293	-275	-287	-414
Årets resultat	394	698	629	883	780
Likvida medel & fin placeringar	2 510	2 277	1 617	882	1 484
Skulder till kreditinstitut	18 991	19 694	20 396	21 099	21 801
Fond för yttre underhåll	1 310	1 264	1 490	1 538	1 589
Balansomslutning	27 963	28 225	28 176	28 247	28 047
Fastigheternas taxeringsvärde	31 920	24 461	24 461	24 461	21 176
Soliditet %	29	29	26	24	21
Räntekostnad kr/kvm	106	103	95	100	143
Låneskuld kr/kvm	6 528	6 770	7 011	7 239	7 480
Avgift kr/kvm	919	919	919	919	919

På

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 502 002	1 264 040	4 643 648	698 381	8 108 071
Avsättning år 2019 yttre fond		403 000	-403 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-356 944	356 944		0
Disposition av föregående års resultat:			698 381	-698 381	0
Årets resultat				394 000	394 000
Belopp vid årets utgång	1 502 002	1 310 096	5 295 973	394 000	8 502 071

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 295 973
årets vinst	394 000
	5 689 973

disponeras så att i ny räkning överföres	5 689 973
	5 689 973

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 580 717	2 725 804
Övriga intäkter	3	74 582	76 629
		2 655 299	2 802 433
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-150 638	-121 271
Planerat underhåll	5	-356 944	-286 390
Fastighetsavgift/skatt		-97 494	-88 924
Driftskostnader	6	-559 665	-567 089
Övriga kostnader	7	-151 105	-102 810
Personalkostnader	8	-72 389	-70 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-578 292	-573 581
		-1 966 527	-1 810 738
Rörelseresultat		688 772	991 695
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 247	7 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 019	-300 513
		-294 772	-293 315
Årets resultat		394 000	698 381

Pela

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	25 343 874	25 789 499
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	62 868
		25 343 874	25 852 367

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	11	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		25 344 374	25 852 867
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Malmö		1 010 315	1 477 483
Aktuella skattefordringar		0	2 695
Övriga fordringar	12	71 286	48 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 034	43 303
		1 129 635	1 571 783

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	14	1 500 000	800 000
		1 500 000	800 000

Summa omsättningstillgångar		2 629 635	2 371 783
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		27 974 009	28 224 650
-------------------------	--	-------------------	-------------------

9/14

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

15

1 502 002

1 502 002

1 310 096

1 264 040

2 812 098

2 766 042

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

5 295 973

4 643 648

394 000

698 381

5 689 973

5 342 029

Summa eget kapital

8 502 071

8 108 071

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

16, 17, 18

11 652 320

14 833 597

11 652 320

14 833 597

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

16, 17, 18

7 339 066

4 860 189

104 302

82 050

5 875

0

19

0

51 388

20

370 375

289 355

7 819 618

5 282 982

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 974 009

28 224 650

FEA

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	394 000	698 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	578 292	573 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	972 292	1 271 962
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	25 020	17 518
Förändring av kortfristiga skulder	57 759	52 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 055 071	1 342 409
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-119 839	21 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119 839	21 374
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amortering av lån	-702 400	-702 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-702 400	-702 400
Årets kassaflöde	232 832	661 383
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 277 483	1 616 100
Likvida medel vid årets slut	2 510 315	2 277 483

KLA

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 1,4 %

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 20 064 368 kr (fg år 20 064 368 kr)

2019

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 732 044	1 732 044
Hysesintäkter	848 673	993 760
	2 580 717	2 725 804

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Årsavgift värme	10 536	10 536
Övriga intäkter	64 046	66 093
	74 582	76 629

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	0	1 758
Material i löpande underhåll	4 387	10 317
Löpande underhåll av bostäder	26 632	11 606
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	29 347	43 837
Löpande underhåll Va/sanitet	16 125	8 275
Löpande underhåll värme	0	5 484
Löpande underhåll ventilation	0	3 325
Löpande underhåll el	0	1 512
Löpande underhåll av hissar	18 457	32 595
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	4 938	2 562
Löpande underhåll av markytor	36 875	0
Löpande underhåll av lokaler	2 100	0
Försäkringsskador	11 776	0
	150 637	121 271

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll	0	31 220
Periodiskt underhåll bostäder	0	4 375
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	62 868	250 795
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	100 623	0
Periodiskt underhåll värme	139 593	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	53 860	0
	356 944	286 390

gk

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	150 407	179 317
El	64 041	58 659
Uppvärmning	166 076	150 354
Vatten	49 478	57 939
Sophämtning	63 133	61 648
Övriga avgifter	66 530	59 172
	559 665	567 089

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	75 749	72 339
Revisionsarvoden	8 759	7 500
Övriga kostnader	66 597	22 971
	151 105	102 810

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	48 900	47 800
Revisorsarvode	4 900	4 800
Löner och andra ersättningar	3 800	3 700
	57 600	56 300

Sociala kostnader

Sociala kostnader	14 789	14 373
	14 789	14 373

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

72 389	70 673
--------	--------

PLA

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 737 750	40 641 750
Omklassificering	0	96 000
Årets investering	132 667	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 870 417	40 737 750
Ingående avskrivningar	-16 850 851	-16 277 270
Årets avskrivningar	-578 292	-573 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 429 143	-16 850 851
Mark	1 902 600	1 902 600
Utgående värde mark	1 902 600	1 902 600
Bokfört värde byggnader och mark	25 343 874	25 789 499
Taxeringsvärden byggnader	23 200 000	18 584 000
Taxeringsvärden mark	8 720 000	5 877 000
	31 920 000	24 461 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 868	180 242
Omklassificering	0	-96 000
Årets anskaffning	-62 868	-21 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	62 868
Utgående redovisat värde	0	62 868

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	57 843	48 302
Mervärdesskatt	13 443	0
	71 286	48 302

BEA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 961	3 954
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 073	39 349
	48 034	43 303

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 500 000	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	800 000
Utgående redovisat värde	1 500 000	800 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	1 264 040	1 490 430
Avsättning	403 000	60 000
Ianspråktagande	-356 944	-286 390
	1 310 096	1 264 040

Handwritten signature

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	38 690 000	38 690 000
	38 690 000	38 690 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

7 339 066 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 702 400 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 339 066	4 860 189
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 652 320	14 833 597
	18 991 386	19 693 786

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån	1,56	2020-03-28	5 957 500	6 007 500
SEB Bolån	1,62	2021-01-28	2 803 637	2 853 637
SEB Bolån	1,81	2023-03-28	6 072 460	6 122 460
SEB Bolån	1,52	2024-03-28	2 776 223	2 826 223
SEB Bolån	0,96	2020-10-28	1 381 566	1 883 966
			18 991 386	19 693 786

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	0	51 253
Övriga kortfristiga skulder	0	135
	0	51 388

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	8 289	8 297
Övriga upplupna kostnader	183 884	43 192
Förutbetalda hyror och avgifter	178 202	237 867
	370 375	289 356

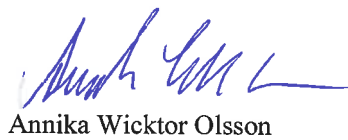
Svedala den 2020-03-09


Jonas Magnusson


Gustaf Törnqvist


Johanna Leion

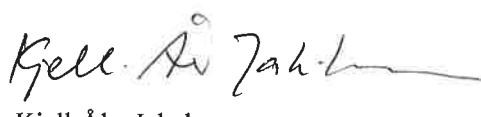

Patrik Leander


Annika Wicktor Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

22/3-2020


Per-Erik Gillberg
av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision i Sverige AB


Kjell-Åke Jakobsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Renen i Svedala, org.nr. 716439-4962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Renen i Svedala 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 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. 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.

1664

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 Renen i Svedala 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 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.

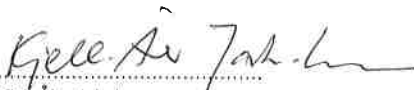
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27/3 2020


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kjell-Åke Jakobsson
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.