



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
VÄSTERGÅRD
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen, med säte i Svedala, 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 1946 på fastigheten Svedala 5:1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bökebergsgatan 4 i Svedala.

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	6	40
2	6	51,5
2,5	6	57,5
Lokaler	3	40

Total lägenhetsyta 894 kvm

Total lokalyta 40 kvm.

Lägenheternas medelyta 48 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020.
Närvarande var 8 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Emma Andersson
Sekreterare	Roger Weber
Studieorganisatör	Christina Chylenski
Ledamot	Emma Andersson
Ledamot	Roger Weber
Ledamot	Christina Chylenski
Ledamot	Robert Danielsson
Utsedd av HSB	Eva Hallberg
Suppleant	Eva Kindmo

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Eva Kindmo, Roger Weber och Robert Danielsson. Styrelsen har under året hållit 11 st sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Emma Andersson, Roger Weber, Christina Chylenski och Robert Danielsson. Två i föreningen.

Revisorer

Camilla Bakklund, vid BoRevision i Sverige AB, som ordinarie och Per-Erik Gillberg, vid Borevision i Sverige AB, som suppleant samt revisor från Borevision utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Allan Nilsson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Christina Chylenski och Robert Danielsson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Klinker på fasad byttes ut till plåt vid båda entréerna.

Målning av entrétak.

Gjutning i källarlokalerna.

OVK-besiktning gjordes och då också rensning av ventilationskanaler och självdrag.

Låssystem byttes ut.

Spolat rören och gjort en relining och bytt ut grävattenbrunn.

Fasadtvätt.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-15. Vid besiktningen framkom att utvändigt på fastigheten ska exteriörbelysning bytas på vägg/tak då det ej gjordes 2020. Annars inga större arbeten då besiktningen såg bra ut.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byta ut icke fungerande ventiler och komplettera med termostater och även åtgärda eller lägga en plan för allt som kom fram på den stadgeenliga fastighetsbesiktningen.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 065 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 815 154 kr. Under året har föreningen amorterat 80 340kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Styrelsen anser att i syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 22 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.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	958	930	903	901	893
Rörelsens kostnader	-910	-1 033	-846	-697	-655
Finansiella poster, netto	-43	-50	-56	-66	-83
Årets resultat	5	-153	1	138	155
Likvida medel & fin placeringar	333	671	775	769	545
Skulder till kreditinstitut	2 815	2 392	2 463	2 543	2 623
Fond för yttre underhåll	404	290	534	519	445
Balansomslutning	3 811	3 377	3 581	3 689	3 600
Fastigheternas taxeringsvärde	9 751	9 751	6 777	6 777	6 777
Soliditet %	22	24	27	26	23
Räntekostnad kr/kvm	51	62	68	74	90
Låneskuld kr/kvm	3 149	2 675	2 755	2 723	2 809
Avgift kr/kvm	1 065	1 027	1 004	999	984

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 255	375 000	289 673	285 138	-153 105	810 961
Förändring uppskr.fond		-37 500		37 500		0
Avsättning år 2020 yttre fond			277 000	-277 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-163 165	163 165		0
Disposition av föregående års resultat:				-153 105	153 105	0
Årets resultat					5 182	5 182
Belopp vid årets utgång	14 255	337 500	403 508	55 698	5 182	816 143

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 698
årets vinst	5 182
	60 880

disponeras så att i ny räkning överföres	60 880
	60 880

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	956 400	921 939
Övriga intäkter	3	1 657	7 675
		958 057	929 614
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-31 229	-25 975
Planerat underhåll	5	-163 165	-346 618
Fastighetsavgift/skatt		-25 722	-24 786
Driftskostnader	6	-404 578	-381 007
Övriga kostnader	7	-80 471	-92 135
Personalkostnader	8	-58 683	-62 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 678	-100 144
		-909 526	-1 033 067
Rörelseresultat		48 531	-103 453
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 955	5 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 305	-55 034
		-43 350	-49 652
Årets resultat		5 182	-153 105

HSB Brf Västergård i Svedala
Org.nr 746000-4828

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 449 997	2 685 020
		3 449 997	2 685 020
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		3 450 497	2 685 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		333 317	70 380
Övriga fordringar	11	2 672	2 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	19 144	18 339
		355 133	91 444
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	0	600 000
		0	600 000
<i>Kassa och bank</i>		304	304
Summa omsättningstillgångar		355 437	691 748
SUMMA TILLGÅNGAR		3 805 934	3 377 468

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 255	14 255
Uppskrivningsfond		337 500	375 000
Fond för yttre underhåll	14	403 508	289 673
		755 263	678 928
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		55 698	285 138
Årets resultat		5 182	-153 105
		60 880	132 033
Summa eget kapital		816 143	810 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 750 154	703 125
Summa långfristiga skulder		2 750 154	703 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	65 000	1 688 534
Leverantörsskulder		25 019	32 284
Aktuella skatteskulder		9 591	5 271
Övriga skulder	18	12 902	23 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	127 125	113 716
Summa kortfristiga skulder		239 637	1 863 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 805 934	3 377 468

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 182	-153 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		145 678	100 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		150 860	-52 961
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-804	1 113
Förändring av kortfristiga skulder		42	28 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		150 098	-23 673
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-910 655	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-910 655	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		423 495	-80 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		423 495	-80 340
Årets kassaflöde		-337 062	-104 013
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		670 684	774 697
Likvida medel vid årets slut		333 622	670 684

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,66%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 137 853 kr (föregående år 137 853 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	952 200	917 739
Hysesintäkter	4 200	4 200
	956 400	921 939

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	1 657	7 675
	1 657	7 675

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	394	727
Löpande underhåll av bostäder	531	8 554
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 892	0
Löpande underhåll tvättutrustning	4 131	11 702
Löpande underhåll Va/sanitet	16 750	4 461
Löpande underhåll värme	531	531
	31 229	25 975

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll va/sanitet	115 079	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	28 963	333 615
Periodiskt underhåll markytor	0	13 003
Periodiskt Underhåll Tele/TV/Passagesystem	19 123	0
	163 165	346 618

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalsvård	130 455	143 137
El	28 722	33 238
Uppvärmning	133 156	98 286
Vatten	56 240	50 240
Sophämtning	27 432	26 556
Övriga avgifter	28 574	29 550
	404 579	381 007

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	54 086	55 368
Revisionsarvoden	12 475	15 525
Övriga kostnader	13 910	21 242
	80 471	92 135

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	43 550	46 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 000	3 000
	46 550	49 500
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	12 133	12 902
	12 133	12 902
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 683	62 402

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 564 204	4 564 204
Årets investeringar	910 655	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 474 859	4 564 204
Ingående avskrivningar	-1 929 184	-1 829 040
Årets avskrivningar	-145 678	-100 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 074 862	-1 929 184
Mark	50 000	50 000
Utgående värde mark	50 000	50 000
Bokfört värde byggnader och mark	3 449 997	2 685 020
Taxeringsvärden byggnader	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark	3 351 000	3 351 000
	9 751 000	9 751 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 672	2 725
	2 672	2 725

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	695
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 144	17 644
	19 144	18 339

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	600 000
Utgående redovisat värde	0	600 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	289 673	534 291
Avsättning	277 000	102 000
Ianspråktagande	-163 165	-346 618
	403 508	289 673

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	3 440 000	3 440 000
	3 440 000	3 440 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

65 000 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 65 000 kr. Om 5 år beräknas skulden vara 2 490 154 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	65 000	1 688 534
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 750 154	703 125
	2 815 154	2 391 659

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,33	2024-09-01	703 125	740 625
SBAB	2,96	2020-12-09	0	795 834
Stadshypotek	1,36	2024-07-30	845 200	855 200
Stadshypotek	1,15	2023-06-30	495 625	0
Stadshypotek	0,99	2025-12-01	771 204	0
			2 815 154	2 391 659

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	900
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	306
Inrefond	12 902	22 370
	12 902	23 576

HSB Brf Västergård i Svedala
Org.nr 746000-4828

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	2 930	1 029
Förutbetalda hyror och avgifter	75 863	79 129
Övriga upplupna kostnader	48 331	33 558
	127 124	113 716

Svedala den

Emma Andersson
Ordförande

Roger Weber

Christina Chylenski

Eva Hallberg

Robert Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
Borevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Bakklund
Borevision AB
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västergård i Svedala, org.nr. 746000-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: f4473cb3d6cc0817210d215989bdca6be731c3655387b03d236393af570ae027283f837eff0d2aaff047e5fb5dceb3028f74db9f5c0d92d7bb34daad8ea45ee

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.

Egna anteckningar.

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.