Foto: Anton Lindbro

ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

HSB BRF
ÄNGHÖG
I TRELLEBORG

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716438-5903

HSB Brf Änghög i Trelleborg

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Änghög i Trelleborg
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 18 juni 2020 kl 18:00

Lokal: Kvartersgården BRF Änghög

DAGORDNING

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Änghög i Trelleborg

Org nr 716438-5903
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 31:e verksamhetsår

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 år 1989 på fastigheten Lerkrukan 5 och Handelsträdgården 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Änghögssgatan 2-16, Kasalagatan 26-40 och Trädgårdsslingan 2-34, 1-23 och 61-71 i Trelleborg.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	10
3	19
4	14
5	8
Totalt:	51
Parkeringsplatser	53 varav 2 gästplatser

Total lägenhetsyta 4 810 kvm
Lägenheternas medelyta 94,3 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019.
Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Kaj Persson
Vice ordförande	Per Ekenstierna (191231)
Sekreterare	Nina Laneryd
Ledamot	Mona Persson
Utsedd av HSB	Lennart Eckerholm
Suppleant	Senad Basic
Suppleant	Ann-Christin Billenqvist
Brandskyddsansvarig	Per Ekenstierna (191231)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mona Persson samt suppleanten Ann-Christin Billenqvist. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden med protokoll 204 - 215.

Firmatecknare två i förening

Kaj Persson, Mona Persson, Nina Laneryd samt Per Ekenstierna (191231).

Revisorer

Sören Kreutzfelt och Morgan Mårtensson samt revisor från Bo Revision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Börje Persson (Sammankallande) och Marianne Kellander.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Per Ekenstierna (191231), ordinarie och Kaj Persson, suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-08-14. Vid besiktningen framkom följande:

- Träden på Trädgårdsslingan och Änghögsgatan är borttagna
- Vattenskada i 1 lägenhet är åtgärdad
- Elskåps dörrarna är åtgärdade
- Gavlar på Änghögsgatan behöver tvättas
- Hängrännor och träpartier under på Kasalagatan behöver tvättas

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Underhållsplanen innehåller ett antal större poster som gör att styrelsen beslutat att från 2020 jobba med att höja avgiften för att möta de behov som vi ser kommer framöver.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 639 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 017 292 kr. Under året har föreningen amorterat 472 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 år.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar (71 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.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 108	3 109	3 108	3 234	3 118
Rörelsens kostnader	-2 237	-2 238	-3 075	-2 591	-2 066
Finansiella poster, netto	-523	-581	-582	-925	-1 085
Årets resultat	348	290	-549	-282	-33
Likvida medel & fin. placeringar	2 435	1 769	1 232	1 565	1 563
Skulder till kreditinstitut	30 018	30 490	31 020	31 550	31 980
Fond för yttre underhåll	1 414	1 231	1 040	1 824	1 814
Balansomslutning	35 158	35 192	35 409	36 507	37 268
Fastighetens taxeringsvärde	41 449	41 449	34 265	34 265	34 265
Soliditet %	13%	12%	11%	12%	13%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	122	122	122	194	227
Låneskuld kr/kvm	6 339	6 339	6 449	6 559	6 649
Avgift kr/kvm	639	639	639	639	639

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 840 000	0	1 231 274	-1 208 217	290 095
Resultatdisponering under året				290 095	-290 095
Ianspråkstagande 2019 av yttre fond			-50 340	50 340	
Avsättning år 2019 yttre fond			233 000	-233 000	
Årets resultat					348 371
Belopp vid årets slut	**3 840 000**	**0**	**1 413 934**	**-1 100 782**	**348 371**

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Ansamlad förlust	-1 100 782
Årets resultat	348 371
Summa till stämmans förfogande	**-752 286**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-752 411

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 072 732	3 072 732
Övriga intäkter	3	35 106	36 585
		3 107 838	**3 109 317**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-222 368	-163 037
Planerat underhåll	5	-50 340	-29 875
Fastighetsavgift/skatt		-313 348	-298 349
Driftskostnader	6	-681 772	-666 952
Övriga kostnader	7	-160 027	-124 469
Personalkostnader	8	-107 757	-190 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-701 215	-764 549
		-2 236 827	**-2 238 108**
Rörelseresultat		**871 011**	**871 209**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 924	4 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 564	-585 138
		-522 640	**-581 114**
Årets resultat		**348 371**	**290 095**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	32 579 389	33 280 604
		32 579 389	**33 280 604**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	10	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**32 579 889**	**33 281 104**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	555
Avräkningskonto HSB Malmö		1 697 498	1 031 090
Övriga fordringar	11	66 859	70 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76 112	71 542
		1 840 469	**1 173 327**
Kassa och bank		737 813	737 753
Summa omsättningstillgångar		**2 578 282**	**1 911 080**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 158 171**	**35 192 184**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 840 000	3 840 000
Fond för yttre underhåll	13	1 413 934	1 231 274
		5 253 934	**5 071 274**
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 100 782	-1 208 217
Årets resultat		348 371	290 095
		-752 411	**-918 122**
Summa eget kapital		**4 501 523**	**4 153 152**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	27 212 292	21 232 589
Summa långfristiga skulder		**27 212 292**	**21 232 589**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 805 000	9 257 203
Leverantörsskulder		29 918	32 297
Aktuella skatteskulder		71 689	47 803
Övriga skulder	17	114 209	69 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	423 540	399 289
Summa kortfristiga skulder		**3 444 356**	**9 806 443**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 158 171**	**35 192 184**

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		348 371	290 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		701 215	764 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 049 586**	**1 054 644**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		555	-552
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 139	-10 234
Förändring av leverantörsskulder		-2 379	-21 927
Förändring av kortfristiga skulder		92 495	44 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 139 118**	**1 066 678**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-472 500	-530 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-472 500**	**-530 000**
Årets kassaflöde		**666 618**	**536 678**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 768 843	1 232 165
Likvida medel vid årets slut		**2 435 461**	**1 768 843**

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 90 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 1,49 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

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

Föreningsavgäld
HSB Bostadsrättsförening Änghög skall i enlighet med ekonomisk plan och stadgar erlägga en avgäld till HSB Malmö om totalt 1 216 000 kronor fördelat på 20 år under åren 1992-2021 med 60 800 kronor per år. Av beloppet återstår 121 600 kronor att betala. Föreningen har haft anstånd med amorteringarna under avtaltstiden (t o m 2003-09-10) med Spintab.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 072 732	3 072 732
	3 072 732	**3 072 732**

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	35 106	36 585
	35 106	**36 585**

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	23 798	6 292
Löpande underhåll Va/sanitet	7 993	19 583
Löpande underhåll värme	140 185	111 419
Löpande underhåll ventilation	5 569	0
Löpande underhåll el	894	1 778
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	1 843
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	22 122
Försäkringsskador	43 929	0
	222 368	**163 037**

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	50 340	29 875
	50 340	**29 875**

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 906	32 877
El	8 885	6 386
Vatten	154 998	142 748
Sophämtning	138 465	135 337
Fastighetsförsäkringar	56 219	54 556
Bredband	173 084	173 080
Föreningsavgäld	60 800	60 800
Gemensam utdebitering (se bilaga)	83 416	61 167
	681 773	**666 951**

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	64 690	62 697
Revisionsarvoden	9 500	9 139
Fastighetsjour	17 532	8 418
Övriga kostnader	68 305	44 215
	160 027	**124 469**

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	73 000	119 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	11 000	9 000
Vicevärd	0	17 500
	84 000	**146 000**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	23 757	44 877
	23 757	**44 877**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**107 757**	**190 877**

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 541 961	47 541 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**47 541 961**	**47 541 961**
Ingående avskrivningar	-16 896 637	-16 132 088
Årets avskrivningar	-701 215	-764 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 597 852**	**-16 896 637**
Mark	2 635 280	2 635 280
Utgående värde mark	**2 635 280**	**2 635 280**
Bokfört värde byggnader och mark	**32 579 389**	**33 280 604**
Taxeringsvärden byggnader	28 928 000	28 928 000
Taxeringsvärden mark	12 521 000	12 521 000
	41 449 000	**41 449 000**

Not 10 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 745	2 881
Skattefordringar	0	7 500
Övriga kortfristiga fordringar	55 114	59 759
	66 859	**70 140**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 112	71 542
	76 112	**71 542**

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	1 231 274	1 040 149
Avsättning	-50 340	-29 875
Ianspråktagande	233 000	221 000
	1 413 934	**1 231 274**

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	44 720 000	44 720 000
	44 720 000	**44 720 000**
För övriga långfristiga skulder:		
Föreningsavgäld till HSB Malmö	121 600	182 400
	121 600	**182 400**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2 805 000 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 armorteringen under året för den totala skulden är 472 500 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 805 000	9 257 203
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	27 212 292	21 232 589
	30 017 292	**30 489 792**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,26	2024-06-19	634 703	657 203
Swedbank Hypotek	1,95	2020-06-17	2 375 000	2 475 000
Swedbank Hypotek	1,26	2024-06-19	8 150 000	8 300 000
Swedbank Hypotek	1,64	2021-04-23	8 400 000	8 500 000
Swedbank Hypotek	1,77	2021-11-25	10 457 589	10 557 589
			30 017 292	**30 489 792**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 654 792 kronor.

Not 17 Övriga korftfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	17 548	12 148
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	17 478	12 085
Övriga kortfristiga skulder	34 120	555
Övriga inre fonder	45 063	45 063
	114 209	**69 851**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	86 885	96 223
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 717	96 954
Förutbetalda hyror och avgifter	230 938	206 112
	423 540	**399 289**

Trelleborg den 2 / 5 2020

Kaj Persson

Nina Laneryd

Mona Persson

Lennart Eckerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/5. 2020

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Kreutzfeldt
av föreningen vald revisor

Morgan Mårtensson
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Änghög i Trelleborg, org.nr. 716438-5903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Änghög i Trelleborg 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.

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 Änghög i Trelleborg 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 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.

Trelleborg den 20/5 2020

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Kreutzfelt
Av föreningen vald revisor

Morgan Mårtensson

Bilaga
Brf Änghög
Gemensamma kostnader **Änghögs gemensamma kvartersgård**

	2019	2018
Löpande underhåll	38 234	8 384
Vicevärd	13 272	13 272
Skatt	4 170	4 170
Elavgifter	10 965	8 295
Räntekostnader	4 655	7 857
Övriga omkostnader	27 651	36 345
Ränteintäkter	-37	-31
Övriga intäkter	-15 495	-17 125
	83 416	63 185

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar		
Avräkning HSB-Brf	12 506	26 930
Fordran	34 120	14 483
Upplupna intäkter/förutbetalda kostnader	2 275	2 266
Summa omsättningstillgångar	48 901	43 679

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Leverantörsskulder	1 963	1 802
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	26 124	36 130
Övriga skulder	20 814	5 747
Summa kortfristiga skulder	48 901	43 679

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.

Förutbetald 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 förutbetald 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. Förutbetald 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

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.