



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
DRIVHUSET
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Drivhuset i Trelleborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 16 juni 2021, kl.18.00.

Lokal: Kvartersgården

Stämman genomförs enbart med poströstning

DAGORDNING

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Drivhuset i Trelleborg

Org nr 713438-5887

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

föreningens 32:a 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 1988-89 på fastigheterna Plantan 1, Drivbänken 1, Drivhuset 5 och Drivhuset 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Drivhusvägen 2-16, 3-21, Kakehögsvägen 1-21 och Trädgårdsslingan 36-48, 25-59.

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 54 st lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	12
3	24
4	18

Parkeringsplatser som hyrs ut är 7 st.

Total lägenhetsyta 5352 kvm

Lägenheternas medelyta 99,1 kvm.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Drivhuset i Trelleborg

Org Nr: 716438-5887

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fläktar/Ventilation (2019-2020)
- Målning på Trädgårdsslingan (2019)
- Fönsterbleck och plåtar (2016-2019)
- Målning av carportar, förråd mm (2017)
- Samtliga tak tvättades (2016)
- Spolning av avlopp i samtliga lägenheter (2016)
- Förbättring av utemiljöerna på Trädgårdsslingan (2015)
- Målat förråd på Kakehögsvägen och Trädgårdsslingan. (2012)
- In plåtning av fasader på 2-plans hus. (2012)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020 på Kvartersgården.

Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Håkan Dahlberg	
Sekreterare	Johanna Petersson	
Studieorganisatör	Jarl Pettersson	
Ledamot	Torbjörn Svensson	T.o.m. 2020-06-17
Ledamot	Jarl Pettersson	
Ledamot	Martina Knezevic	
Ledamot	Mattias Harrysson	
Utsedd av HSB	Maria Bengtsson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johanna Petersson, Jarl Pettersson och Mattias Harrysson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Håkan Dahlberg, Johanna Petersson, Mattias Harrysson och Jarl Pettersson.

Revisorer

Utsedda på föreningsstämman den 17 juni 2020

Ordinarie Aleksandar Vukic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Suppleant Kent Palmqvist

Valberedning

Utsedd på föreningsstämman den 17 juni 2020

Martina Knezevic

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie Håkan Dahlberg

Suppleant Martina Knezevic

Vicevärd

Jarl Pettersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fläktar/ventilation
- Ett antal reparationer av gaspannor
- 2 st vattenskador åtgärdade under året (försäkringsärende)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-08-24. Vid besiktningen framkom följande:

- **Norr sidan på samtliga tvåplanshus på Drivhusvägen, Kakehögsvägen och Trädgårdsslingan**
Alger på plåt och stuprör.
- **Trädgårdsslingan 57 och 59**
Flagnad färg mitt på förråd.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Periodiskt underhåll för 2021 kommer enligt gällande underhållsplan att kosta ca 297 000 kr och för 2022 ca 4 613 000 kr. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- 2021 skall enligt underhållsplanen bl.a. träplank.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintligt kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 739 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2020-04-01 med 1 %.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna höjs med 1 % fr.o.m. 2021-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till ca 34 934 304 kr. Under året har föreningen amorterat 392 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 90 år. Föreningen har sedan 2017 samtliga lån hos SBAB.

Vid årets slut hade föreningen 2 000 000 kr i bunden inlåning.

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.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott på 321 935 kr vilket är i nivå med de två senaste åren. I balansräkningen har det tillkommit värdehöjande åtgärder i form av ventilationsförbättringar.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid stämman 17 juni 2020 avgick Torbjörn Svensson från styrelsen. Styrelsen består numera av 6 st ledamöter och inga suppleanter.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-tv och bredband
Vaillant Group Gaseres	Gaspannor
GK	Ventilation
Anticimex	Fuktmätning
HSB Malmö	Ekonomisk förvaltning
Fredriks Schakt och trädgårdsanläggning	Trädgårdsarbete

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar (84 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 977	3 989	3 941	3 873	3 943
Rörelsens kostnader	1 098	-2 906	-2 886	-3 538	-3 309
Finansiella poster, netto	-731	-719	-714	-762	-1 009
Årets resultat	366	365	341	-427	-375
Likvida medel & fin placeringar	2 632	2 202	3 144	2 316	2 485
Skulder till kreditinstitut	34 934	35 326	35 718	36 110	36 503
Fond för yttre underhåll	685	485	231	0	331
Balansomslutning	42 684	42 776	42 720	42 792	43 848
Fastigheternas taxeringsvärde	45 322	45 322	45 322	37 387	37 387
Soliditet %	17	16	15	14	15
Räntekostnad kr/kvm	138	138	136	144	190
Låneskuld kr/kvm	6 527	6 601	6 674	6 747	6 820
Avgift kr/kvm	739	732	726	719	719

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 934 018	2 500 000	484 785	-570 107	364 598	6 713 294
Avsättning år 2020 yttre fond			200 000	-200 000		0
Disposition av föregående års resultat:				364 598	-364 598	0
Årets resultat					366 469	366 469
Belopp vid årets utgång	3 934 018	2 500 000	684 785	-405 509	366 469	7 079 763

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-405 509
årets vinst	366 469
	-39 040
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-39 040
	-39 040

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	3 961 866	3 923 110
Övriga intäkter	3	15 413	66 331
		3 977 279	3 989 441
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-313 520	-431 868
Planerat underhåll	5	0	-122 000
Fastighetsavgift/skatt		-339 915	-339 915
Driftskostnader	6	-880 668	-808 073
Övriga kostnader	7	-208 500	-125 901
Personalkostnader	8	-208 321	-212 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-928 551	-865 261
		-2 879 475	-2 905 583
Rörelseresultat		1 097 804	1 083 858
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 680	19 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 016	-739 201
		-731 336	-719 261
Årets resultat		366 469	364 598

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	39 935 490	39 281 791
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	1 145 400
		39 935 490	40 427 191
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		39 935 990	40 427 691
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Avräkningskonto HSB Malmö		632 036	702 044
Övriga fordringar	12	423	23 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	115 770	119 809
		748 229	845 891
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	1 500 000
		2 000 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 748 229	2 345 891
SUMMA TILLGÅNGAR		42 684 219	42 773 582

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 934 018	3 934 018
Kapitaltillskott		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll	15	684 785	484 785
		7 118 803	6 918 803
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-405 509	-570 107
Årets resultat		366 469	364 598
		-39 040	-205 509
Summa eget kapital		7 079 763	6 713 294
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	28 130 249	29 934 304
Summa långfristiga skulder		28 130 249	29 934 304
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 804 055	5 392 000
Leverantörsskulder		93 047	86 042
Aktuella skatteskulder		25 692	82 980
Övriga skulder	19	115 114	153 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	436 299	411 759
Summa kortfristiga skulder		7 474 207	6 125 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 684 219	42 773 582

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	366 469	364 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	928 551	865 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 295 020	1 229 859
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 327	1 630
Förändring av kortfristiga skulder	-29 851	80 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 258 842	1 312 139
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-436 850	-1 861 595
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-436 850	-1 861 595
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-392 000	-392 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-392 000	-392 000
Årets kassaflöde	429 992	-941 456
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 202 044	3 143 500
Likvida medel vid årets slut	2 632 036	2 202 044

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 1,77 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 31 731 607 kr (fg år 31 731 607 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 955 866	3 916 710
Hysesintäkter	6 000	6 400
	3 961 866	3 923 110

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	15 413	11 092
Ersättning försäkringsskador	0	55 239
	15 413	66 331

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	2 974	885
Löpande underhåll av bostäder	23 124	0
Löpande underhåll Va/sanitet	19 443	28 957
Löpande underhåll värme	164 485	39 412
Löpande underhåll ventilation	8 100	8 462
Löpande underhåll el	1 603	5 541
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	26 806	142 922
Skadegörelse	14 036	0
Försäkringsskador	52 948	205 688
Öresavrundningar	1	1
	313 520	431 868

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	122 000
	0	122 000

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalsvård	135 907	93 982
Elavg för drivkraft och belysning	10 143	9 358
Vatten	223 220	195 247
Sophämtning	179 288	167 235
Övriga avgifter	254 610	249 684
Gemensamma kostnader (se bilaga)	77 500	92 567
	880 668	808 073

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Administrativ förvaltning, grundavtal	75 353	73 599
Medlemsavgift HSB Malmö	22 825	22 825
Överlåtelseavgifter	7 057	3 464
Pantförskrivningsavgifter	6 144	5 803
Revisionsarvoden - extern revisor	10 125	9 400
Energideklaration	74 375	0
Övriga kostnader	12 621	10 810
	208 500	125 901

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	119 050	120 250
Ersättningar till valberedning och revisorer	8 000	8 500
Vicevärd	40 000	39 600
	167 050	168 350
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	41 271	44 215
	41 271	44 215
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	208 321	212 565

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 416 774	46 700 576
Årets investeringar, ventilationsförbättringar	1 582 250	0
Årets investeringar, plåtarbeten fasader	0	716 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 999 024	47 416 774
Ingående avskrivningar	-10 925 268	-10 060 007
Årets avskrivningar	-928 551	-865 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 853 819	-10 925 268
Mark	2 790 285	2 790 285
Utgående värde mark	2 790 285	2 790 285
Bokfört värde byggnader och mark	39 935 490	39 281 791
Taxeringsvärden byggnader	32 400 000	32 400 000
Taxeringsvärden mark	12 922 000	12 922 000
	45 322 000	45 322 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 145 400	0
Årets investeringar	436 850	1 145 400
Omfört till byggnader, ventilationsförbättringar	-1 582 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 145 400
Utgående redovisat värde	0	1 145 400

Not 11 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	423	23 978
	423	23 978

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 243	2 012
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 527	117 797
	115 770	119 809

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	1 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	484 785	230 785
Avsättning	200 000	376 000
Inspråktagande	0	-122 000
	684 785	484 785

Not 16 Skulder till kreditinstitut

6 804 055 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 392 000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 804 055	5 392 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	28 130 249	29 934 304
	34 934 304	35 326 304

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	2,60	2024-11-13	913 634	988 634
SBAB	1,51	2024-12-06	1 000 000	1 000 000
SBAB	2,25	2021-12-13	2 850 000	2 875 000
SBAB	2,36	2021-09-13	3 618 555	3 650 055
SBAB	1,24	2026-11-13	4 000 000	4 000 000
SBAB	2,11	2023-01-23	4 600 000	4 700 000
SBAB	1,93	2022-01-21	4 708 638	4 708 638
SBAB	1,43	2025-06-10	4 800 178	4 887 178
SBAB	2,78	2024-09-13	8 443 299	8 516 799
			34 934 304	35 326 304

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 548 000	45 548 000
	45 548 000	45 548 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	15 570
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	12 712
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	1 504	1 504
Övriga inre fonder	85 554	85 554
Övriga kortfristiga skulder	28 056	37 863
	115 114	153 203

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	13 282	13 358
Upplupna arvoden, fastighetskötsel, extern revisor, el, VA, renhållning mm	115 918	117 494
Förutbetalda hyror och avgifter	307 099	280 907
	436 299	411 759

HSB Brf Drivhuset i Trelleborg
Org.nr 716438-5887

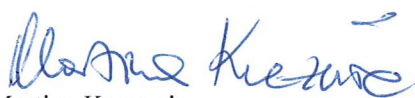
Trelleborg den 6 / 5 2021



Håkan Dahlberg



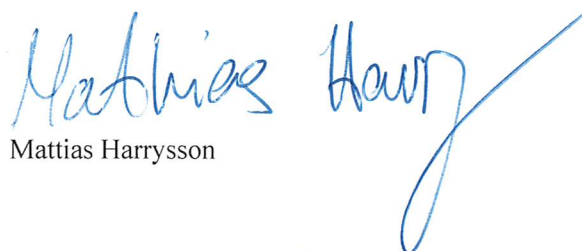
Jarl Pettersson



Martina Knezevic



Johanna Petersson



Mattias Harrysson



Maria Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/5 -2021



Mohammed Daabas
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Aleksandar Vukic
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drivhuset i Trelleborg, org.nr. 716438-5887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drivhuset i Trelleborg för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 Drivhuset i Trelleborg för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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:

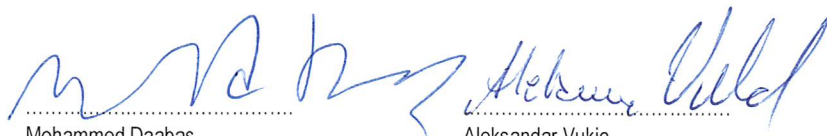
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 6 / 5 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aleksandar Vukic
Av föreningen vald revisor

Bilaga**Drivhuset****Gemensamma kostnader Änghögs gemensamma kvartersgård**

	2020	2019
Löpande underhåll	33 850	42 428
Vicevärd	7 364	14 728
Skatt	2 314	4 628
Elavgifter	11 352	12 168
Räntekostnader	4 084	5 165
Övriga omkostnader	27 103	30 684
Ränteintäkter	-13	-41
Övriga intäkter	-8 555	-17 194
	<u>77 500</u>	<u>92 567</u>

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Omsättningstillgångar		
Avräkning HSB-Brf	11 075	13 878
Fordran	32 106	37 863
Upplupna intäkter/förutbetalda kostnader	0	2 525
Summa omsättningstillgångar	<u>43 181</u>	<u>54 266</u>

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Leverantörsskulder	1 178	2 178
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	30 523	28 990
Övriga skulder	11 480	23 098
Summa kortfristiga skulder	<u>43 181</u>	<u>54 266</u>

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.

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.