



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
HEDGÅRDEN
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Hedgården i Trelleborg
747000-1004

Medlemmarna i HSB Brf Hedgården i Trelleborg kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 21 juni 2021
Tid, kl.: 18.15
Plats: Mötesrummet i källaren

Välkomna!

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämmen
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande 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 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 föreningsstämmen
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om revisorer och suppleant
20. Val av revisor och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 31/12 2020 HSB BRF HEDGÅRDEN I TRELLEBORG

Styrelsen för HSB Brf Hedgården i Trelleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Detta är HSB Brf Hedgården i Trelleborgs 74:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1946 och berör fastigheten Tjädern 1, Trelleborgs kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hedvägen 23-27 i Trelleborg.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
1	9
2	12
3	3
Totalt:	24
Total lägenhetsyta:	1 185 m ²
Lägenheternas medelyta:	49,4 m ²

Underhåll, investeringar och projekt senaste åren

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

2017	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Nytt låssystem.
2019	Byte av 3 st. källardörrar.
2020	Ommålning av trapphus. Nytt passagesystem.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020 och närvarande var 7 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Agneta Rydberg	Styrelseledamot, ordförande	2021
Joel Ödin	Styrelseledamot, vice ordförande	2022
Gunvor Wiberg	Styrelseledamot, sekreterare	2022
Sabrine Barakji	Styrelseledamot, studieorganisatör	2021
Felix Östergren	Styrelseledamot	2022
Barbro Mohlin	Styrelseledamot, Utsedd av HSB	t.v.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Agneta Rydberg och styrelseledamoten Sabrine Barakji.

Styrelsen har under 2020 hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Agneta Rydberg, Joel Ödin, Felix Östergren och Sabrine Barakji.

Revisorer

Internrevisor har under året varit Karolina Johnsson och Ivan Orlov. Föreningen har även revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Under året har samtliga styrelseledamöter suttit i valberedningen. Föreningens medlemmar samarbetar med styrelsen i dessa frågor.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Agneta Rydberg och till hennes suppleant har varit Joel Ödin.

Vicevärd

Under året har föreningen haft Anders Wiberg som vicevärd. Anders Wiberg har även varit anställd som vaktmästare på 25 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ommålning av trapphus.
- Nytt passagesystem.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-25 och då framkom att källartrapppräcken är ommålade, planket vid grillplatsen är borta och att aluminiumlisterna runt vissa fönster ska åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för att ansluta föreningen till fiber.

Planerade kommande åtgärder är bedömda att finansieras med eget kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 830 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 2 % av årsavgifterna. Styrelsen beslöt därför sig för att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 1 januari 2020. Budgeten för år 2021 visade ett höjningsbehov på 1 % av årsavgifterna och därmed beslöt sig styrelsen för att höja med 1 % fr.o.m. 1 januari 2021. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 837 500 kr. Under året har föreningen amorterat 50 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentar till årets resultat

Ekonomi befinner sig i balans.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar (29 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 066	1 045	1 040	1 043	964
Rörelsens kostnader	-1 167	-941	-942	-877	-883
Finansiella poster, netto	-59	-62	-64	-58	-68
Årets resultat	-160	42	34	108	13
Likvida medel & fin. placeringar	1 059	1 137	958	793	574
Skulder till kreditinstitut	4 838	4 888	4 943	4 988	4 730
Fond för yttre underhåll	380	556	558	498	374
Balansomslutning	5 415	5 587	5 609	5 637	5 283
Fastigheternas taxeringsvärde	11 458	11 458	8 517	8 517	8 517
Soliditet %	7	9	8	8	6
Räntekostnad kr/kvm	54	57	57	51	58
Låneskuld kr/kvm	4 082	4 124	4 171	4 217	3 992
Avgift kr/kvm	830	814	814	794	749

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 390	555 517	-102 620	42 145	516 432
Avsättning till yttre fond år 2020		35 000	-35 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		-210 196	210 196		0
Disposition av föregående års resultat			42 145	-42 145	0
Årets resultat				-160 200	-160 200
Belopp vid årets utgång	21 390	380 321	114 721	-160 200	356 232

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	114 721
årets förlust	-160 200
	-45 479
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-45 479
	-45 479

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			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	983 880	964 560
Övriga intäkter	3	81 906	80 429
		1 065 786	1 044 989
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-54 785	-10 864
Planerat underhåll	5	-210 196	-43 125
Fastighetsavgift/-skatt		-34 296	-33 048
Driftskostnader	6	-360 215	-335 576
Övriga kostnader	7	-99 737	-102 280
Personalkostnader	8	-217 383	-228 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 101	-187 150
		-1 166 713	-940 829
Rörelseresultat		-100 927	104 160
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 334	5 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 608	-67 389
		-59 274	-62 016
Årets resultat		-160 200	42 145

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 302 209	4 416 301
Inventarier	10	11 019	16 528
		4 313 228	4 432 829
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		4 314 728	4 434 329
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		473	0
Avräkningskonto HSB Malmö		359 171	637 166
Övriga fordringar	12	8 543	4 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 663	11 306
		399 850	652 703
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		700 000	500 000
		700 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 099 850	1 152 703
SUMMA TILLGÅNGAR		5 414 578	5 587 032

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 390	21 390
Fond för yttre underhåll	14	380 321	555 517
		401 711	576 907
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		114 721	-102 620
Årets resultat		-160 200	42 145
		-45 479	-60 475
Summa eget kapital		356 232	516 432
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 782 500	2 262 500
		3 782 500	2 262 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 055 000	2 625 000
Leverantörsskulder		47 918	29 739
Aktuella skatteskulder		14 177	7 286
Övriga skulder	18	30 410	29 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	128 341	116 774
		1 275 846	2 808 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 414 578	5 587 032

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-160 200

42 145

Avskrivningar

190 101

187 150

Kassaflöde från den löpande verksamheten

29 901

229 295

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-25 142

15 619

Förändring av kortfristiga skulder

37 746

855 405

Kassaflöde från den löpande verksamheten

42 505

1 100 319

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-70 500

0

Investeringar i finansiella värdepappersinnehav

0

-800

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-70 500

-800

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

-50 000

-920 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-50 000

-920 000

Årets kassaflöde

-77 995

179 519

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 137 166

957 647

Likvida medel vid årets slut

1 059 171

1 137 166

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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 58 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,58 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder*	983 880	964 560
	983 880	964 560

*I år har inte skett någon avsättning till fond för inre underhåll.

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Årsavgifter för Kabel-TV	69 000	69 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	10 368	10 921
Avgift andrahandsupplåtelse	1 970	0
Övriga intäkter	568	508
	81 906	80 429

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	229	0
Material i löpande underhåll	7 958	4 385
Löpande underhåll av bostäder	0	2 237
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	1 643
Löpande underhåll tvättutrustning	18 098	1 436
Löpande underhåll av installationer	2 094	0
Löpande underhåll el	25 851	959
Löpande underhåll av markytor	556	203
	54 786	10 863

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	168 750	43 125
Periodiskt underhåll tvättutrustning	33 696	0
Periodiskt underhåll installationer	7 750	0
	210 196	43 125

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
El	23 475	20 073
Fjärrvärme	171 283	169 479
Vatten	58 141	40 639
Sophämtning	16 984	17 738
Fastighetsförsäkringar	10 487	9 710
Kabel-TV	77 707	75 412
Övriga driftskostnader	2 137	2 524
	360 214	335 575

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	53 374	55 642
Revisionsarvoden	9 600	9 500
Styrelse- och möteskostnader	1 126	2 853
Medlemsavgift HSB Malmö	10 375	10 375
Kontorsmaterial och korttidsinventarier	8 944	6 245
Hyra av anläggningstillgångar	3 093	0
Telefon	1 243	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 148	13 953
Övriga kostnader	1 834	3 711
	99 737	102 279

Not 8 Anställda och personalkostnader

Under året har medelantalet anställda i HSB Brf Hedgården i Trelleborg varit 1 person.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	36 800	35 000
Revisionsarvode	1 324	1 288
Lön fastighetsskötare	142 128	145 180
	180 252	181 468

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	37 131	47 318
	37 131	47 318

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	217 383	228 786
---	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 092 397	7 092 397
Årets investering - Passagesystem med porttelefon	70 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 162 897	7 092 397
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 710 678	-2 529 037
Årets avskrivningar	-184 592	-181 641
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 895 270	-2 710 678
Ingående värde mark	34 582	34 582
Utgående värde mark	34 582	34 582
Bokfört värde byggnader och mark	4 302 209	4 416 301
Taxeringsvärden byggnader	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	3 258 000	3 258 000
	11 458 000	11 458 000

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	60 932	60 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	60 932	60 932
Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-44 404	-38 895
Årets avskrivningar	-5 509	-5 509
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-49 913	-44 404
Utgående redovisat värde	11 019	16 528

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	200
Årets uppskrivningar	0	800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 543	4 231
	8 543	4 231

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalad fastighetsförsäkring	10 697	10 487
Förutbetalad kabel-TV	20 176	0
Upplupna ränteintäkter	790	819
	31 663	11 306

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	555 517	557 642
Avsättning till fond för yttre underhåll	35 000	41 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-210 196	-43 125
	380 321	555 517

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 042 000	5 042 000
	5 042 000	5 042 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

1 055 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 50 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 587 500 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 055 000	2 625 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 782 500	2 262 500
	4 837 500	4 887 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Hedgården i Trelleborg.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,9880	2020-06-01	0	400 000
SEB Bolån	1,5700	2022-06-28	262 500	277 500
SEB Bolån	1,2500	2021-03-28	0	885 000
SEB Bolån	1,3200	2023-03-28	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	1,4400	2021-09-28	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	0,9900	2024-09-28	1 305 000	1 325 000
SEB Bolån	1,0600	2022-06-28	1 270 000	0
			4 837 500	4 887 500

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	14 583	13 469
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	8 942	8 278
Medlemmarnas inre fond	6 885	6 994
Övrig skuld	0	560
	30 410	29 301

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	426	902
Förutbetalda hyror och avgifter	88 895	78 467
Upplupen extern revisor	9 600	9 500
Upplupen elkostnad	2 126	1 871
Upplupen fjärrvärmekostnad	21 398	20 591
Upplupen VA-kostnad	4 557	4 100
Upplupen renhållningskostnad	1 340	1 344
	128 342	116 775

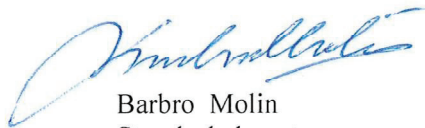
Malmö den 8 / 4 - 2021



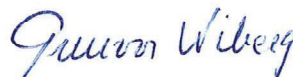
Agneta Rydberg
Ordförande



Sabrine Barakji
Styrelseledamot



Barbro Molin
Styrelseledamot



Gunvor Wiberg
Styrelseledamot



Joel Ödin
Styrelseledamot



Felix Östergren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 / 4 - 2021



Ivan Orlov
Intern revisor
Utsedd av föreningen



Karolina Johnsson
Intern revisor
Utsedd av föreningen



Mohammed Daabas
BoRevision AB
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedgården i Trelleborg, org.nr. 747000-1004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedgården 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 revisionssed 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 uppger, 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 Hedgården 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 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.

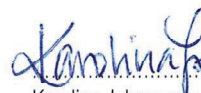
Malmö den 8 / 4 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ivan Orlov
Av föreningen vald revisor



Karolina Johnsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall 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.