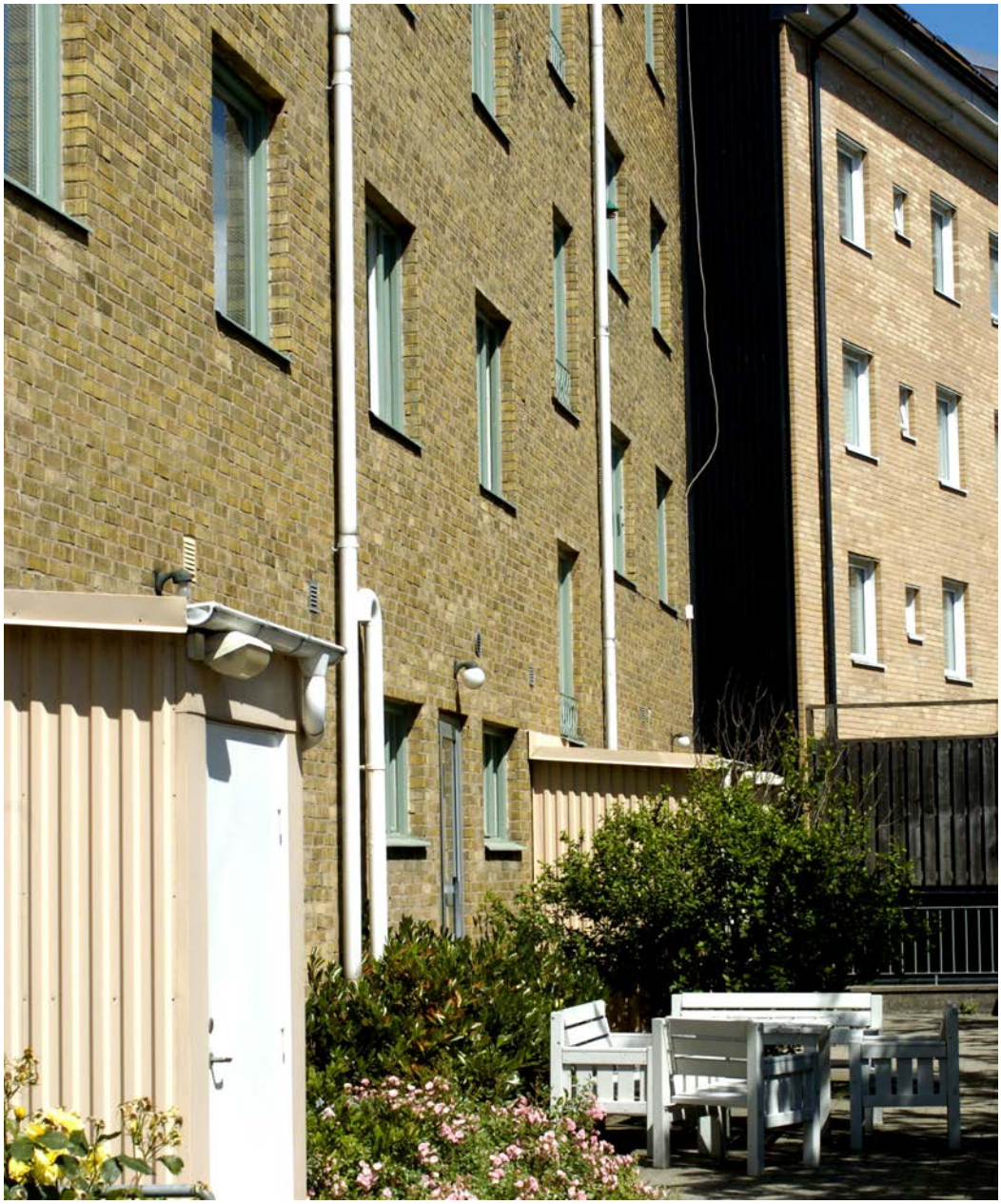

ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

HSB BRF
KVADRATEN
I TRELLEBORG

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kvadraten i Trelleborg
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 10 juni 2021 kl. 17.00

Lokal: Styrelserummet på Valldamsgatan 4

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 ordföranden 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 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 anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Kvadraten i Trelleborg
Org.nr 747000-1012

Styrelsen för HSB Brf Kvadraten i Trelleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953 på fastigheten Kvadraten 62 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Valldarnmsgatan 4 och 6 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:

R o k	Antal
1	3
2	3
3	9
Totalt:	15

Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	2
Parkeringsplatser	6

Total lägenhetsyta	1 016 kvm
Total lokalyta	397 kvm
Lägenheternas medelyta	68 kvm

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni och närvarande var 4 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Maria Bengtsson
Vice ordförande	Sadin Balic
Sekreterare/studieorganisatör	Monika Jansson
Utsedd av HSB	Lennart Eckerholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sadin Balic och Monika Jansson.
Styrelsen har under året hållt 6 sammanträden.

Firmatecknare två i förening
Maria Bengtsson, Sadin Balic och Monika Jansson

Revisorer
Ekrem och Gordanna Vojnikovic, föreningsrevisor och Erik Mauritzon extern revisor från Ernst & Young AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Vakans

Representanter i HSB Malmö fullmäktige
Sadin Balic (ordinarie) och Maria Bengtson (suppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Ny belysning i allmänna utrymmen
Omfogning av elva skorstenar
En ny tvättmaskin införskaffades under året

Anläggningsöversyn utfört av Gunnar Karsen Sverige AB.
Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-09-01.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 721 kr/m2 bostadslägenhetsyta. _
Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 %.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 201 071 kr. Under året har föreningen amorterat 124 128 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 58 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.

Medlemsinformation
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 20 medlemmar (20 föregående år).
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	1 144	1 186
Rörelsens kostnader	-1 270	-1 144
Finansiella poster, netto	-110	-128
Årets resultat	-235	-86
Likvida medel & fin placeringar	341	549
Skulder till kreditinstitut	7 207	7 331
Fond för yttre underhåll	1 154	1 330
Balansomslutning	5 746	6 131
Fastigheternas taxeringsvärde	12 159	12 159
Soliditet %	29	23
Räntekostnad kr/kvm	109	126
Låneskuld kr/kvm	7 094	7 216
Avgift kr/kvm	721	721

Sedan man har bytt förvaltare år 2019 så går det inte att jämföra siffrorna över en femårsperiod på ett fördelaktigt sätt.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Yttre fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	34 020	1 330 043	-2 687 597	-85 524	**-1 409 058**
Avsättning år 2020 yttre fond		220 000	-220 000		**0**
Ianspråktagande år 2020 yttre fond		-395 610	395 610		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-85 524	85 524	**0**
Årets resultat				-234 636	**-234 636**
Belopp vid årets utgång	**34 020**	**1 154 433**	**-2 597 511**	**-234 636**	**-1 643 694**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 597 510
årets förlust	-234 636
	-2 832 146
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 832 146
	-2 832 146

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 119 128	1 185 192
Övriga rörelseintäkter	3	24 711	727
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 143 839**	**1 185 919**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-864 219	-678 905
Övriga externa kostnader	5	-108 386	-191 426
Personalkostnader	6	-119 451	-96 968
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-176 407	-176 407
Summa rörelsekostnader		**-1 268 463**	**-1 143 706**
Rörelseresultat		**-124 624**	**42 213**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		594	684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 606	-128 421
Summa finansiella poster		**-110 012**	**-127 737**
Årets resultat		**-234 636**	**-85 524**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	5 230 313	5 406 720
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 230 313**	**5 406 720**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Andra långfristiga fordringar		150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**150 500**	**150 500**
Summa anläggningstillgångar		**5 380 813**	**5 557 220**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 163
Övriga fordringar	10	344 082	552 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 514	20 053
Summa kortfristiga fordringar		**365 596**	**573 436**
Summa omsättningstillgångar		**365 596**	**573 436**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 746 409**	**6 130 656**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 020	34 020
Yttre fond		1 154 432	1 330 042
Summa bundet eget kapital		**1 188 452**	**1 364 062**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 597 510	-2 687 596
Årets resultat		-234 636	-85 524
Summa fritt eget kapital		**-2 832 146**	**-2 773 120**
Summa eget kapital		**-1 643 694**	**-1 409 058**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	2 446 397	4 658 946
Summa långfristiga skulder		**2 446 397**	**4 658 946**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	4 760 674	2 672 253
Leverantörsskulder		28 089	68 694
Fond för inre underhåll		0	13 028
Skatteskulder		6 255	4 333
Övriga skulder		17 455	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	131 233	120 360
Summa kortfristiga skulder		**4 943 706**	**2 880 768**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 746 409**	**6 130 656**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader
Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 50 år.

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

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	732 492	732 492
Årsavgifter lokaler	222 216	255 384
Hyresintäkter lokaler	170 820	170 820
Hyresintäkter garage och p-platser	5 400	5 400
Hyresintäkter förråd	1 812	1 812
Kabel TV	14 400	14 400
Övriga intäkter	6 371	4 884
Hyresrabatter	-34 382	0
	1 119 129	**1 185 192**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	24 711	727
	24 711	**727**

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	35 390	71 104
Periodiskt underhåll	395 610	93 791
Elavg för drivkraft och belysning	15 349	17 099
Uppvärmning	190 652	219 444
Renhållning	35 056	31 268
Vatten	36 845	41 869
Fastighetsskötsel och lokalvård	25 928	103 721
Övriga driftskostnader	86 305	58 303
Fastighetsskatt	43 085	42 305
	864 220	**678 904**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	74 371	107 827
Revisionsarvode, extern	16 000	40 000
Medlemsavgift HSB Malmö	7 885	7 885
Övriga externa kostnader	10 130	35 714
	108 386	**191 426**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	66 800	64 400
Övriga arvoden förtroendevalda	3 500	9 950
Sociala kostnader	24 151	22 618
Lön fastighetsskötare	25 000	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**119 451**	**96 968**

Not 7 Av-och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnad	176 407	176 407
	176 407	**176 407**

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 901 150	8 901 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 901 150**	**8 901 150**
Ingående avskrivningar	-3 494 430	-3 318 023
Årets avskrivningar	-176 407	-176 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 670 837**	**-3 494 430**
Utgående redovisat värde	**5 230 313**	**5 406 720**
Taxeringsvärden byggnader	8 556 000	8 556 000
Taxeringsvärden mark	3 603 000	3 603 000
	12 159 000	**12 159 000**
Bokfört värde byggnader	5 149 495	5 325 902
Bokfört värde mark	80 818	80 818
	5 230 313	**5 406 720**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 264	3 262
Avräkningskonto HSB Malmö	340 818	548 958
	344 082	**552 220**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	15 781	15 523
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 733	4 530
	21 514	**20 053**

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 444 000	8 444 000
	8 444 000	**8 444 000**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

4 760 674 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 124 128 kr.

Beräknad skuld om fem år är 6 586 431 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 760 674	2 672 253
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 446 397	4 658 946
	7 207 071	**7 331 199**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	0,808	2021-08-28	2 548 125	2 623 625
Swedbank Hypotek	1,570	2024-11-25	2 446 397	2 446 397
Swedbank Hypotek	1,940	2021-05-25	2 212 549	2 261 177
			7 207 071	**7 331 199**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	76 780	70 760
Upplupna räntekostnader	2 846	7 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 607	42 594
	131 233	**120 360**

Trelleborg den 17/5-21

Maria Bengtsson
Ordförande

Monica Jansson

Sadin Balic

Lennart Eckerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/5-21

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Ekrem Vojnikovic
av föreningen utsedd revisor

Gordana Vojnikovic
av föreningen utsedd revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvadraten i Trelleborg 747000-1012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvadraten i Trelleborg för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 har fattat beslut om att likvidera verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Building a better working world

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 17 maj 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ekrem Vojnikovic
Förtroendevald revisor

Gordanna Vojnikovic
Förtroendevald 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.

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.

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.