



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
ALMGÅRDEN  
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almgården i Trelleborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 8 juni 2020

**Lokal: Föreningslokal Nygatan 31**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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



Styrelsen för HSB Brf Almgården i Trelleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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 1943 på fastigheten Igelkotten 24 som föreningen innehar med äganderätt/tomträtt. Fastighetens adress är Nygatan 31, Hantverkaregatan 7a och 7b i Trelleborg.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	12
3	2
Totalt:	17
Lokaler, bostadsrätt	
Lokaler, hyresrätt	1

Total lägenhetsyta 842 kvm

Total lokalyta 85 kvm.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2019

Närvarande var 4 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Maria Bengtsson
Vice ordförande	Monika Andersson
Sekreterare	Rikard Nilsson
Studieorganisatör	Rikard Nilsson
Utsedd av HSB	Jonas Henriksson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rikard Nilsson

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden. Och en ordinarie Stämma.

Firmatecknare två i förening

Maria Bengtsson, Monika Andersson, Rikard Nilsson och Jonas Henriksson.

### **Revisorer**

Extern revisor från Ernst & Young AB utsedd av HSB Riksförbund.

Förtroenderevisor är vakant.

### **Valberedning**

Vakans

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Maria Bengtsson fullmäktige och Monika Andersson ersättare.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-09.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Miljöhus skall byggas i föreningen.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 002 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 300 000 kr.

### **Medlemsinformation**

Under året har 0 (2) lägenhetsöverlåtelse 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	895	902	881	880	828
Rörelsens kostnader	-683	-960	-1 124	-738	-644
Finansiella poster, netto	-131,0	-132,0	-133,0	-162,0	-161,0
Årets resultat	81	-190	-376	-20	23
Likvida medel & fin placeringar	971	796	1 116	1 416	1 353
Skulder till kreditinstitut	4 300	4 349	4 535	4 584	4 600
Fond för yttre underhåll	1 714	1 301	1 205	1 431	1 335
Balansomslutning	5 309	5 252	5 670	6 066	6 094
Fastigheternas taxeringsvärde	8 347	6 155	6 155	6 155	5 438
Soliditet %	15	13	16	21	21
Räntekostnad kr/kvm	157	160	166	200	201
Låneskuld kr/kvm	5 107	5 166	5 386	5 444	5 463
Avgift kr/kvm	1 002	988	977	975	954

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 090	1 301 202	-445 897	-189 536	<b>690 859</b>
Ianspråktagande av fond		-35 948	35 948		<b>0</b>
Avsättning år 2019 yttre fond		449 000	-449 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-189 536	189 536	<b>0</b>
Årets resultat				80 848	<b>80 848</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 090</b>	<b>1 714 254</b>	<b>-1 048 485</b>	<b>80 848</b>	<b>771 707</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 048 485
årets vinst	80 848
	<b>-967 637</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-967 637
	<b>-967 637</b>

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





<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	894 932	902 409
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>894 932</b>	<b>902 409</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-437 367	-700 836
Övriga externa kostnader	4	-85 604	-99 565
Personalkostnader	5	-62 528	-61 543
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 759	-97 759
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-683 258</b>	<b>-959 703</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 674</b>	<b>-57 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 616	2 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 442	-134 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 826</b>	<b>-132 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>80 848</b>	<b>-189 536</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 338 841	4 436 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 338 841</b>	<b>4 436 600</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 336	1 336
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 336</b>	<b>1 336</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 340 177</b>	<b>4 437 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40	0
Övriga fordringar	8	652 079	795 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 890	17 381
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>671 009</b>	<b>813 213</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		427	427
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>427</b>	<b>427</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>971 436</b>	<b>813 640</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 311 613</b>	<b>5 251 576</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 090	25 090
Yttre fond		1 714 254	1 301 202
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 739 344</b>	<b>1 326 292</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 048 485	-445 897
Årets resultat		80 848	-189 536
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-967 637</b>	<b>-635 433</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>771 707</b>	<b>690 859</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	4 300 000	4 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 300 000</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		47 330	49 376
Skatteskulder		6 773	2 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	185 803	208 854
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>239 906</b>	<b>260 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 311 613</b>	<b>5 251 576</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		80 848	-189 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		97 759	97 759
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>178 607</b>	<b>-91 777</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-40	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 177	-3 031
Förändring av leverantörsskulder		-2 046	1 491
Förändring av kortfristiga skulder		-18 765	5 085
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>154 579</b>	<b>-88 232</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		0	-235 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-235 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>154 579</b>	<b>-323 232</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		793 172	1 116 405
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>947 751</b>	<b>793 173</b>

C

## 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 2019.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter övriga objekt	50 508	49 392
Årsavgifter bostäder	843 504	832 068
Övrigt	920	20 949
	<b>894 932</b>	<b>902 409</b>

C

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Material i löpande underhåll	32 172	26 397
Periodiskt underhåll tvättutrustning	35 948	294 827
Elavg för drivkraft och belysning	20 774	26 410
Fjärrvärme	144 462	133 437
Vatten	36 202	32 247
Sophämtning	23 836	32 835
Fastighetsförsäkringar	11 315	10 984
Fastighetsskatt	27 739	19 368
Fastighetsskötsel och lokalvård	80 863	98 498
Övriga kostnader	24 056	25 833
	<b>437 367</b>	<b>700 836</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningskostnader	43 451	39 164
Revisionsarvoden - extern revisor	13 575	15 625
Övriga kostnader	28 578	44 776
	<b>85 604</b>	<b>99 565</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	49 743	48 951
Sociala kostnader	12 785	12 592
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>62 528</b>	<b>61 543</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 504 117	6 504 117
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 504 117</b>	<b>6 504 117</b>
Ingående avskrivningar	-2 105 000	-2 007 241
Årets avskrivningar	-97 759	-97 759
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 202 759</b>	<b>-2 105 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 301 358</b>	<b>4 399 117</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 860 000	4 245 000
Taxeringsvärden mark	2 487 000	1 910 000
	<b>8 347 000</b>	<b>6 155 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 301 358	4 399 117
Bokfört värde mark	37 483	37 483
	<b>4 338 841</b>	<b>4 436 600</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
Andel HSB Malmö Ek	500	500
Andel fonus	200	200
Fonus	636	636
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 336</b>	<b>1 336</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 336</b>	<b>1 336</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB Malmö e.k	647 324	792 745
Skattekonto	2 740	1 072
Skattefordran	2 015	2 015
	<b>652 079</b>	<b>795 832</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	18 387	17 381
Övrigt ränteintäkter	503	0
	<b>18 890</b>	<b>17 381</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	5 548 000	5 548 000
	<b>5 548 000</b>	<b>5 548 000</b>

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

0 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 0 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 300 000	4 300 000
	<b>4 300 000</b>	<b>4 300 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	4,15	2021-09-24	2 150 000	2 150 000
Swedbank Hypotek	2,01	2022-02-25	2 150 000	2 150 000
			<b>4 300 000</b>	<b>4 300 000</b>



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	69 750	82 810
Upplupna räntekostnader	9 933	9 933
Övrigt	106 120	116 111
	<b>185 803</b>	<b>208 854</b>

Trelleborg 2020-04-20

  
Maria Bengtsson

  
Jonas Henriksson

  
Richard Nilsson

  
Monika Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almgården i Trelleborg, org.nr 747000-0980

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almgården i Trelleborg för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Almgården i Trelleborg för år 2019 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 8/5 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad 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 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 erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. 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.