



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
BLÅKLINTEN
I ANDERSLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Blåklinten i Anderslöv
716407-0018

Medlemmarna i HSB Brf Blåklinten i Anderslöv kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 27 maj 2021
Tid, kl.: 18.30
Plats: Meddelas senare

Välkomna!

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 styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 31/12 2020 HSB BRF BLÅKLINTEN I ANDERSLÖV

Styrelsen för HSB Brf Blåklinten i Anderslöv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Detta är HSB Brf Blåklinten i Anderslövs 37:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1982 på fastigheten Blåklinten 1, Trelleborg kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hedgatan 4-18 i Anderslöv.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
2	5
3	6
4	15
Totalt:	26
Lokaler, hyresrätt:	1

Total lokalyta:	58 m ²
Total lägenhetsyta:	2 634 m ²
Lägenheternas medelyta:	101 m ²

Bilplatser:	Antal:
Garage	26
Bilplatser	8
Totalt:	34

Underhåll, investeringar och projekt senaste åren

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

- 2014** Kompletterande målning på samtliga garage och vindskydd.
- 2015** Lekplatsen byggdes om till en multiarena för lek och spel. Det anlades både en boulebana och en grillplats.
- Belysning ersattes med energisnåla LED-lampor vid garagen.
- Diverse målningsarbeten och tvätt av tak.
- 2016** Samtliga småhus har fått fiber installerat.
- Samtliga gångar asfalterades inom området samt satt kantsten.
- Rivit bänkar och ersatt med blomsterlådor.
- Mindre underhåll, målning och tvätt av yttertak.
- Utbyte av lampor mot LED-belysning.
- Start av uthyrning av föreningens lokal.
- 2017** Sex förråd förseddes med plåt.
- El till ytterbelysningen byttes ut.
- 2018** Tvätt av tak samt efterbehandling.
- Takrännor, stuprör och plåtfasader renspolades.
- Tvättstugan renoverades, samt hall och toalett har fått nya golv. Soprummen fick även de nya golv.
- Det köptes in nytt stort torkskåp, ny toalettstol och vask.
- 2019** Buskar och träd ansades.
- En värmepanna byttes ut.
- Vissa avstängningskranar (fem stycken) är genomgångna.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2020 på Multiarenan i Anderslöv, och närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m.
Per-Åke Tobiasson	Styrelseledamot, Ordförande	2021
Helén Holm	Styrelseledamot, Sekreterare	2022
Anette Friberg	Styrelseledamot, Studieorganisatör	2022
Magnus Friberg	Styrelseledamot	2021
Annika Suarez	Styrelseledamot	2022
Maria Bengtsson	Styrelseledamot, Vice ordförande, Utsedd av HSB	t.v.
Sture Asp	Suppleant	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Per-Åke Tobiasson och styrelseledamoten Magnus Friberg samt suppleanten Sture Asp.

Styrelsen har under året hållit i fem sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Per-Åke Tobiasson, Helén Holm, Annika Suarez och Magnus Friberg.

Revisorer

Under året har Rolf Olsson suttit som internvald revisor. Doris Holst har varit internvald revisorssuppleant. Extern revisor i föreningen under året har varit från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Kristina Andersson och Desireé Tobiasson med Kristina Andersson som sammankallande.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Magnus Friberg med Per-Åke Tobiasson som suppleant.

Vicevärd/Fastighetsskötare

Föreningen har ingen vicevärd, utan har en anställd fastighetsskötare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen endast genomfört mindre underhåll på fastigheten.

Underhållsplan

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Att se över ett byte av fönster och fönsterdörrar.

Planerade kommande åtgärder är bedömda att finansieras med lån

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 2020-03-27.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 476 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Sedan 2016 har årsavgifterna varit oförändrade. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 %. Styrelsen beslöt sig att enligt budgeten höja sina årsavgifter med 2 % fr.o.m. 1 januari 2020. För år 2021 har styrelsen bestämt sig för att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 1 juli 2021. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 295 327 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr. 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 inga lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar (36 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	1 325	1 311	1 306	1 304	1 309
Rörelsens kostnader	-921	-994	-1 300	-1 117	-1 264
Finansiella poster, netto	-81	-73	-63	-98	-186
Årets resultat	320	245	-57	89	-141
Likvida medel & fin. placeringar	1 693	1 118	1 754	1 347	1 024
Skulder till kreditinstitut	6 295	6 295	7 242	7 242	7 242
Fond för yttre underhåll	1 802	1 541	1 351	1 586	1 508
Balansomslutning	10 714	10 400	11 285	11 186	11 117
Fastigheternas taxeringsvärde	15 274	15 274	15 274	13 722	13 722
Soliditet %	39	37	32	32	32
Räntekostnad kr/kvm	33	32	27	39	73
Låneskuld kr/kvm	2 390	2 390	2 750	2 750	2 750
Avgift kr/kvm	476	466	466	466	466

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	414 000	1 541 494	1 678 688	244 652	3 878 834
Avsättning till yttre fond år 2020		261 000	-261 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		0	0		0
Disposition av föregående års resultat			244 652	-244 652	0
Årets resultat				320 066	320 066
Belopp vid årets utgång	414 000	1 802 494	1 662 340	320 066	4 198 900

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 662 340
årets vinst	320 066
	1 982 406

disponeras så att i ny räkning överföres	1 982 406
	1 982 406

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	1 284 876	1 259 250
Övriga intäkter	3	39 955	52 012
		1 324 831	1 311 262
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-63 575	-42 701
Planerat underhåll	5	0	-60 116
Fastighetsavgift/-skatt		-114 555	-114 555
Driftskostnader	6	-293 428	-295 422
Övriga kostnader	7	-72 876	-102 456
Personalkostnader	8	-108 035	-106 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 692	-271 692
		-924 161	-993 542
Rörelseresultat		400 670	317 720
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 195	11 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 798	-84 945
		-80 603	-73 068
Årets resultat		320 066	244 652

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 952 967	9 224 659
		8 952 967	9 224 659
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 953 467	9 225 159
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	34
Avräkningskonto HSB Malmö		492 510	217 872
Övriga fordringar	11	12 034	7 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	56 024	49 978
		560 568	274 933
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 200 000	900 000
		1 200 000	900 000
Summa omsättningstillgångar		1 760 568	1 174 933
SUMMA TILLGÅNGAR		10 714 035	10 400 092

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		414 000	414 000
Fond för yttre underhåll	13	1 802 494	1 541 494
		2 216 494	1 955 494
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 662 340	1 678 688
Årets resultat		320 066	244 652
		1 982 406	1 923 340
Summa eget kapital		4 198 900	3 878 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 774 484	3 774 484
		3 774 484	3 774 484
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 520 843	2 520 843
Leverantörsskulder		-2 430	11 140
Aktuella skatteskulder		4 373	5 009
Övriga skulder		700	552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	217 165	209 230
		2 740 651	2 746 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 714 035	10 400 092

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		320 066	244 652
Avskrivningar		271 692	271 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten		591 758	516 344
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 997	-22 753
Förändring av kortfristiga skulder		-6 123	-182 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten		574 638	310 707
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		0	-947 021
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-947 021
Årets kassaflöde		574 638	-636 314
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 117 872	1 754 186
Likvida medel vid årets slut		1 692 510	1 117 872

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 82 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 2,20 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

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	1 253 715	1 229 100
Hyresintäkter bostadsrättslokal	31 161	30 150
	1 284 876	1 259 250

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
IMD Vatten	37 702	47 371
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	473	4 641
Övriga intäkter	1 780	0
	39 955	52 012

Not 4 Löpande underhåll

	2020	2019
Material i löpande underhåll	11 751	19 797
Löpande underhåll av bostäder	4 203	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 509	1 325
Löpande underhåll tvättutrustning	12 231	564
Löpande underhåll Va/sanitet	14 090	1 228
Löpande underhåll ventilation	6 126	0
Löpande underhåll el	0	7 425
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	3 788
Löpande underhåll av markytor	3 254	5 950
Löpande underhåll av garage och p-platser	9 412	2 625
	63 576	42 702

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll el	0	60 116
	0	60 116

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
El	51 612	58 397
Vatten	69 052	77 167
Sophämtning	51 519	49 229
Fastighetsförsäkringar	33 099	30 647
Kabel-TV	0	1 299
Bredband	88 146	78 683
	293 428	295 422

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Administrativ förvaltning	47 883	61 972
Medlemsavgift HSB Malmö	11 205	11 205
Revisionsarvoden extern	9 600	9 501
Korttidsinventarier	0	1 597
Förbrukningsmaterial	912	5 534
Stämman	0	5 849
Möteskostnader	0	148
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	473	4 161
Övriga kostnader	2 803	2 488
	72 876	102 455

Not 8 Personalkostnader

Under året har medelantalet anställda i HSB Brf Blåklinten varit 0,25 personer.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	48 100	44 438
Revisionsarvode	5 000	5 000
Lön fastighetsskötare	32 090	34 000
	85 190	83 438

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	22 845	23 162
	22 845	23 162

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	108 035	106 600
---	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden byggnader	12 152 925	12 152 925
Ingående ack. anskaffningsvärden markanläggningar	179 863	179 863
Utgående ack. anskaffningsvärden byggn. och markanl.	12 332 788	12 332 788
Ingående ack. avskrivningar byggnader	-3 286 183	-3 026 482
Ingående ack. avskrivningar markanläggningar	-71 946	-59 955
Årets avskrivningar byggnader	-259 701	-259 701
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 991	-11 991
Utgående ack. avskrivningar byggn. och markanl.	-3 629 821	-3 358 129
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	250 000	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	250 000	250 000
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	8 952 967	9 224 659
Taxeringsvärden byggnader	11 894 000	11 894 000
Taxeringsvärden mark	3 380 000	3 380 000
	15 274 000	15 274 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12 034	7 049
	12 034	7 049

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	606	1 142
Förutbetald fastighetsförsäkring	33 670	33 099
Förutbetald bredbandskostnad	21 748	15 737
	56 024	49 978

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 541 494	1 350 609
Avsättning till fond för yttre underhåll	261 000	251 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	-60 115
	1 802 494	1 541 494

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 141 000	11 141 400
	11 141 000	11 141 400

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2 520 843 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 armorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 295 327 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 520 843	2 520 843
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 774 484	3 774 484
	6 295 327	6 295 327

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Blåklinten i Anderslöv.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,45	2021-01-25	2 520 843	2 520 843
Swedbank Hypotek	1,37	2022-10-25	3 774 484	3 774 484
			6 295 327	6 295 327

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	15 446	14 929
Förutbetalda hyror och avgifter	108 657	98 315
Upplupet styrelsearvode	47 300	46 500
Upplupet revisionsarvode	5 000	5 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 433	16 181
Upplupen extern revisionskostnad	9 600	9 500
Upplupen elkostnad	4 758	9 858
Upplupen VA-kostnad	5 711	6 441
Upplupen renhållningskostnad	4 260	2 507
	217 165	209 231

Årsredovisningen för HSB Brf Blåklinten i Anderslöv har, av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den / - 2021

Per-Åke Tobiasson
Ordförande

Maria Bengtsson
Styrelseledamot

Anette Friberg
Styrelseledamot

Magnus Friberg
Styrelseledamot

Helén Holm
Styrelseledamot

Annika Suarez
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / - 2021

Rolf Olsson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Alexandra Ong
Borevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåklinten i Anderslöv, org.nr. 716407-0018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåklinten i Anderslöv för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåklinten i Anderslöv för räkenskapsåret 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 tryggnadssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Anderslöv

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Olsson
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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.