



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
OVALEN  
I ANDERSLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Ovalen i Anderslöv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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 1992 på fastigheten Järven 1, Skogsmusen 1, Näbbmusen 1, Skogssorken 1 samt Åkersorken 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Smedjegatan, Rävgränd i Anderslöv.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	4	69,5
3	10	79
4	18	117,5
Totalt:	32	

Total lägenhetsyta 3183 kvm

Lägenheternas medelyta 99,5 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/5-2019  
Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Sven Eriksson
Vice ordförande	Jonas Feuk
Sekreterare	Per Lundèn
Studieorganisatör/Ledamot	Magdalena Kozlik
Utsedd av HSB	Claes Mortin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven Eriksson och Jonas Feuk.  
Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Sven Eriksson, Jonas Feuk, Per Lundèn, Magdalena Kozlik

### **Revisorer**

Eva Brobeck samt revisor från Ernst & Young AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Jenny Feuk och Eva Brobeck

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

Magdalena Kozlik och Per Lundèn

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Rensat träd på innergården. Sedvanligt underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen september månad. Vid besiktningen framkom att sedvanligt underhåll ska göras

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 721 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 028 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 270 000 kr, men amorteringstakten är ca 95 år.

### **Medlemsinformation**

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 50 medlemmar (48 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.

✍

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	2 303	2 301	2 270	2 250	2 227
Rörelsens kostnader	-1 607	-1 804	-1 575	-1 550	-1 471
Finansiella poster, netto	-353	-374	-514	-656	-669
Årets resultat	344	-123	181	44	87
Likvida medel & fin placeringar	2 105	2 416	2 004	2 107	1 583
Skulder till kreditinstitut	19 028	20 298	20 498	21 343	21 548
Fond för yttre underhåll	1 405	1 462	1 537	1 432	1 469
Balansomslutning	25 982	26 857	27 031	27 707	27 788
Fastigheternas taxeringsvärde	25 232	25 232	22 264	22 264	22 264
Soliditet %	25	23	23	21	21
Räntekostnad kr/kvm	113	121	163	209	213
Låneskuld kr/kvm	5 978	6 377	6 440	6 705	6 770
Avgift kr/kvm	721	720	712	705	698

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 164 470	0	1 461 721	1 509 593	122 824	<b>6 258 608</b>
Avsättning år 2019 yttre fond	0		25 000	-25 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond	0		-81 811	81 811	0	<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				122 824	-122 824	<b>0</b>
Årets resultat					343 725	<b>343 725</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 164 470</b>	<b>0</b>	<b>1 404 910</b>	<b>1 689 228</b>	<b>343 725</b>	<b>6 602 333</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 689 228
årets vinst	343 725
	<b>2 032 953</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 032 953
	<b>2 032 953</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	2 296 104	2 290 476
Övriga intäkter	3	6 735	10 152
		<b>2 302 839</b>	<b>2 300 628</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-133 604	-174 045
Planerat underhåll	5	-81 811	-270 328
Fastighetsavgift/skatt		-189 240	-189 240
Driftskostnader	6	-436 686	-401 917
Övriga kostnader	7	-104 359	-105 930
Personalkostnader	8	-86 290	-88 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 570	-574 570
		<b>-1 606 560</b>	<b>-1 804 140</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>696 279</b>	<b>496 488</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 877	11 102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 431	-384 766
		<b>-352 554</b>	<b>-373 664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>343 725</b>	<b>122 824</b>

6

<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	9	23 828 692	24 403 262
		<b>23 828 692</b>	<b>24 403 262</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 829 192</b>	<b>24 403 762</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		30	0
Avräkningskonto HSB Malmö		805 260	916 321
Övriga fordringar	11	9 715	1 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 507	36 090
		<b>852 512</b>	<b>953 483</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	1 300 000	1 500 000
		<b>1 300 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 152 512</b>	<b>2 453 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 981 704</b>	<b>26 857 245</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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 164 470	3 164 470
Fond för yttre underhåll	14	1 404 910	1 461 721
		<b>4 569 380</b>	<b>4 626 191</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 689 228	1 509 593
Årets resultat		343 725	122 824
		<b>2 032 953</b>	<b>1 632 417</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 602 333</b>	<b>6 258 608</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	18 828 000	20 098 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 828 000</b>	<b>20 098 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	200 000	200 000
Leverantörsskulder		34 936	37 586
Aktuella skatteskulder		7 850	7 850
Övriga skulder	18	18 455	18 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	290 130	236 501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>551 371</b>	<b>500 637</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 981 704</b>	<b>26 857 245</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		343 725	122 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		574 570	574 570
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>918 295</b>	<b>697 394</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 090	11 670
Förändring av kortfristiga skulder		50 734	-96 950
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>958 939</b>	<b>612 114</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-1 270 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 270 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-311 061</b>	<b>412 114</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 416 321	2 004 207
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 105 260</b>	<b>2 416 321</b>

X

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 93 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,56%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 538 544 kr (föregående år 5 538 544 kr)

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 296 104	2 290 476
	<b>2 296 104</b>	<b>2 290 476</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	6 735	10 152
	<b>6 735</b>	<b>10 152</b>

## Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	0	34 029
Material i löpande underhåll	0	1 859
Löpande underhåll av bostäder	0	11 560
Löpande underhåll Va/sanitet	21 812	37 618
Löpande underhåll värme	98 420	59 451
Löpande underhåll ventilation	0	4 756
Löpande underhåll el	5 809	9 833
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	7 563	0
Försäkringsskador	0	14 939
	<b>133 604</b>	<b>174 045</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll	0	245 000
Periodiskt underhåll lokaler	0	11 328
Periodiskt underhåll värme	56 601	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	25 210	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	14 000
	<b>81 811</b>	<b>270 328</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	58 238	48 486
El	5 358	5 006
Vatten	134 816	116 437
Sophämtning	79 155	73 882
Övriga avgifter	159 119	158 106
	<b>436 686</b>	<b>401 917</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	61 923	60 014
Revisionsarvoden	10 112	8 138
Övriga kostnader	32 324	37 778
	<b>104 359</b>	<b>105 930</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	64 400	64 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 244	4 296
Övriga kostnader anställda	1 800	1 800
	<b>70 444</b>	<b>70 596</b>

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	15 846	17 514
	<b>15 846</b>	<b>17 514</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>86 290</b>	<b>88 110</b>
--	---------------	---------------

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 799 999	36 799 999
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 799 999</b>	<b>36 799 999</b>
Ingående avskrivningar	-13 644 737	-13 070 167
Årets avskrivningar	-574 570	-574 570
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 219 307</b>	<b>-13 644 737</b>
Mark	1 248 000	1 248 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 248 000</b>	<b>1 248 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>23 828 692</b>	<b>24 403 262</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 552 000	21 552 000
Taxeringsvärden mark	3 680 000	3 680 000
	<b>25 232 000</b>	<b>25 232 000</b>

### Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	9 715	1 072
	<b>9 715</b>	<b>1 072</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 744	2 975
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 763	33 115
	<b>37 507</b>	<b>36 090</b>

### Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 300 000	1 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 500 000</b>

#### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	1 461 721	1 537 049
Avsättning	25 000	195 000
Ianspråktagande	-81 811	-270 328
	<b>1 404 910</b>	<b>1 461 721</b>

#### Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	33 581 000	33 581 000
	<b>33 581 000</b>	<b>33 581 000</b>

#### Not 16 Skulder till kreditinstitut

200 000 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 armoreringen under året för den totala skulden är 1 270 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	200 000	200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	18 828 000	20 098 000
	<b>19 028 000</b>	<b>20 298 000</b>

#### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,09	2019-02-25	0	3 670 000
Stadshypotek	1,51	2024-03-01	2 600 000	0
Swedbank Hypotek	2,26	2025-02-25	5 203 000	5 303 000
Swedbank Hypotek	1,5	2021-02-25	5 225 000	5 325 000
Swedbank Hypotek	2,05	2023-02-10	6 000 000	6 000 000
			<b>19 028 000</b>	<b>20 298 000</b>

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	10 948	10 363
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	7 507	8 337
	<b>18 455</b>	<b>18 700</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	23 256	20 674
Förutbetalda hyror och avgifter	191 081	144 561
Övriga upplupna kostnader	75 792	71 266
	<b>290 129</b>	<b>236 501</b>

Anderslöv den 19/5 - 2020



Sven Eriksson  
Ordförande



Per-Olof Lundén



Jonas Feuk

Magdalena Maria Kozlik



Claes Mortin

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 maj 2020



Eva Brobeck  
Föreningsvald revisor



Ingrid Sollerhed Fahlén  
Ernst & Young AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Ovalen i Anderslöv, org.nr 746439-0465

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Ovalen i Anderslöv 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 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 *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 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört 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 misstag. 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.

### *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 HSB:s Brf Ovalen i Anderslöv för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 27/5 2020

  
Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

  
Eva Brobeck  
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.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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