



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
LÄNSMANSGÅRDEN
I ARLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Länsmansgården i Arlöv

Org. Nr: 746000-4149

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 1940 på fastigheten Arlöv 19:9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lundavägen 24 A-F.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	13
2	15
3	1
Totalt:	29
Lokaler, bostadsrätt	0
Lokaler, hyresrätt	4
Parkeringsplatser	7

Total lägenhetsyta 1252 kvm

Total lokalyta 312 kvm.

Lägenheternas medelyta 43,2 kvm.

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

Det styrelsen under räkenskapsåret har genomfört i föreningen är borttagning av träd på parkeringen och därmed asfalterat. Styrelsen har även genomfört målning i alla trapphusen och

PEL

91



inklusive dörrar och räcken. Taken ovanför ingångarna och balkongerna har putsats och målats om. Alla avloppsrör i trapphus D är utbytt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019.
Närvarande var röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Aniko Borsicka
Vice Ordförande	Johan Rugsveen
Sekreterare	Amra Hajdarevic
Ledamot	Sonja Blagic
Suppleant	Benyamin Karagöz, Lazar Peric
Utsedd av HSB	Ingrid Holmberg

Under 2019 har Johan Rugsveen avgått.

Firmatecknare två i förening

Sonja Blagic, Aniko Borsicka

Revisorer

Milena Kolar samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Slobodan Madarevic, Aniko Zelei

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Sonja Blagic, Aniko Borsicka, Amra Hajdarevic

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Det styrelsen under räkenskapsåret har genomfört i föreningen är borttagning av träd på parkeringen och därmed asfalterat. Styrelsen har även genomfört målning i alla trapphusen och inklusive dörrar och räcken. Taken ovanför ingångarna och balkongerna har putsats och målats om. Alla avloppsrör i trapphus D är utbytt.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen oktober 2019. Vid besiktningen framkom att trapphusen och balkongerna ska åtgärdas.

Ekonomi

Ekonomi är stabil. Inga planerade avgiftsförhöjningar under 2020.



Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 2 035 960 kr. Under året har föreningen amorterat 129 532 kr.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar (33 föregående år).

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt, förändring av eget kapital samt disposition

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 509	1 445	1 214	1 383	1 685
Rörelsens kostnader	-1 414	-1 149	-1 077	-1 653	-1 307
Finansiella poster, netto	-50	-52	-55	-67	-81
Årets resultat	45	244	82	-337	296
Likvida medel & fin. placeringar	558	476	430	835	777
Skulder till kreditinstitut	2 036	2 165	2 303	2 440	2 577
Fond för yttre underhåll	1 850	2 067	2 023	1 932	1 936
Balansomslutning	4 853	4 921	5 058	4 908	376
Fastighetens taxeringsvärde	14 570	11 646	11 646	11 646	9 283
Soliditet %	51%	49%	43%	43%	45%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	40	42	45	56	54
Låneskuld kr/kvm	1626	1730	1472	1558	1647
Avgift kr/kvm	958	916	808	805	808

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 800	0	2 067 057	65 185	244 480
Resultatdisponering under året				244 480	-244 480
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-275 413	275 413	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			58 000	-58 000	
Årets resultat					45 353
Belopp vid årets slut	36 800	0	1 849 644	527 078	45 353

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	527 078
Årets resultat	45 353
Summa till stämmans förfogande	572 431

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	572 431
-------------------------	---------

Fick
21



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	1 484 333	1 426 230
Övriga intäkter	Not 2	24 923	19 113
Summa Nettoomsättning		1 509 256	1 445 343
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-467 472	-640 477
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 561	-104 249
Löpande underhåll	Not 5	-167 096	-75 659
Periodiskt underhåll	Not 6	-275 413	0
Övriga externa kostnader	Not 7	-162 117	-90 983
Fastighetsskatt/avgift		-60 608	-51 150
Avskrivningar	Not 8	-161 143	-186 410
Summa fastighetskostnader		-1 414 410	-1 148 928
Rörelseresultat		94 846	296 415
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		828	286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 321	-52 221
Summa finansiella poster		-49 493	-51 935
Årets resultat		45 353	244 480
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		45 353	244 480
Avsättning underhållsfond		-58 000	-44 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		275 413	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		217 413	-44 000
Överskott		262 766	200 480



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 9	4 006 270	4 167 413
	<u>4 006 270</u>	<u>4 167 413</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Egna Brf, långvarigt bruk

Not 10	700	700
	<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
	<u>250 700</u>	<u>250 700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>4 256 970</u>	<u>4 418 113</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	5 075	93
	557 693	476 107
Not 11	8 247	3 070
Not 12	<u>25 264</u>	<u>23 653</u>
	<u>596 279</u>	<u>502 923</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>596 279</u>	<u>502 923</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>4 853 249</u>	<u>4 921 036</u>
------------------	------------------



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 800	36 800
Fond för yttre underhåll		1 849 644	2 067 057
		<u>1 886 444</u>	<u>2 103 857</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		527 078	65 185
Årets resultat		45 353	244 480
		<u>572 432</u>	<u>309 665</u>
Summa eget kapital		<u>2 458 876</u>	<u>2 413 522</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>1 853 928</u>	<u>584 009</u>
		1 853 928	584 009
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	182 032	1 581 483
Leverantörsskulder		61 885	66 216
Aktuell skatteskuld		8 523	9 175
Fond för inre underhåll		49 391	49 391
Övriga skulder	Not 15	1 227	12 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>237 387</u>	<u>204 747</u>
		540 445	1 923 505
Summa skulder		<u>2 394 373</u>	<u>2 507 514</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 853 249</u>	<u>4 921 036</u>

Cf 12/18



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	45 353	244 480
Avskrivningar	161 143	186 410
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>206 496</u>	<u>430 890</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 770	-3 217
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 392	-244 496
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>211 118</u>	<u>183 177</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-129 532	-137 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-129 532</u>	<u>-137 032</u>
Årets kassaflöde	81 586	46 145
Likvida medel vid årets början	476 107	429 962
Likvida medel vid årets slut	557 693	476 107



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats 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 xx år. Avskrivningar 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 1,99 %

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

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 152 922 kr (föregående år 152 922 kr).



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	1 198 817	1 147 074
	Hyresintäkter	285 516	279 156
	Bruttoomsättning	1 484 333	1 426 230
Not 2	Övriga intäkter		
	Övriga intäkter	24 923	19 113
	Summa	24 923	19 113
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	81 057	101 145
	El	47 557	46 270
	Uppvärmning	236 798	271 123
	Vatten	29 983	151 338
	Sophämtning	37 823	36 910
	Övriga avgifter	34 254	33 691
	Summa	467 472	640 477
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	59 740	14 850
	Revisorsarvode	3 500	3 000
	Löner och andra ersättningar	2 500	0
	Summa	65 740	17 850
	Löner och ersättningar	26 000	61 475
	Summa	26 000	61 475
	Sociala kostnader	28 821	24 924
	Summa	28 821	24 924
	Totalt	120 561	104 249
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	1	1
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	0	18 821
	Material i löpande underhåll	3 696	7 768
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 746	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	4 161	3 024
	Löpande underhåll Va/sanitet	8 790	8 615
	Löpande underhåll värme	4 530	0
	Löpande underhåll ventilation	0	20 625
	Löpande underhåll el	0	1 606
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	15 200
	Försäkringsskador	136 173	0
	Summa	167 096	75 659
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	250 000	0
	Periodiskt underhåll ventilation	25 413	0
	Summa	275 413	0
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	84 094	80 981
	Revisionsarvoden	9 350	9 138
	Övriga externa kostnader	68 673	864
	Summa	162 117	90 983
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	161 143	186 410
	Summa	161 143	186 410

P22

91



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 012 637	8 012 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 012 637	8 012 637
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 935 224	-3 748 814
Årets avskrivningar	-161 143	-186 410
Utgående avskrivningar	-4 096 367	-3 935 224
Bokfört värde Byggnader	3 916 270	4 077 413
Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 000	90 000
Bokfört värde Mark	90 000	90 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	4 006 270	4 167 413
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	8 400 000	6 200 000
Byggnad - lokaler	1 741 000	1 830 000
	10 141 000	8 030 000
Mark - bostäder	3 756 000	3 130 000
Mark - lokaler	673 000	486 000
	4 429 000	3 616 000
Taxeringsvärde totalt	14 570 000	11 646 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		8 247	3 070		
		8 247	3 070		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 264	23 653		
		25 264	23 653		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 800	0	2 067 057	65 185	244 480
Resultatdisponering under året				244 480	-244 480
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-275 413	275 413	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			58 000	-58 000	
Årets resultat					45 353
Belopp vid årets slut	36 800	0	1 849 644	527 078	45 353
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristig del
Swedbank Hypotek	2657093056	3,88%	2023-01-27	125 489	3 744
Swedbank Hypotek	2657662314	1,28%	2022-08-25	562 950	16 680
Swedbank Hypotek	2657662348	4,01%	2022-04-25	391 020	30 640
Swedbank Hypotek	2759781871	1,57%	2027-12-22	881 501	55 968
Swedbank Hypotek	2852251012	1,24%	2020-12-22	75 000	75 000
				2 035 960	182 032
Summa långfristig del					1 853 928
Summa kortfristig del					182 032
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 388 300
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,32%
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.					
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
				2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter				3 103 000	3 103 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				600	5 850
Arbetsgivaravgifter				627	6 126
Mervärdesskatt				0	517
				1 227	12 493



HSB Brf Länsmansgården i Arlöv

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 826	4 087
Övriga upplupna kostnader	120 735	80 816
Förutbetalda hyror och avgifter	112 826	119 844
	237 387	204 747

Malmö 22/04 - 2020

Amra Hajdarevic

Aniko Borsicka

Ingrid Hölmlberg

Johan Rudin Rugsveen

Sonja BlagicVår revisionsberättelse har 22/04-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Milena Kolar
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gilberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Länsmansgården i Arlov, org.nr. 746000-4919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Länsmansgården i Arlov för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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.

Reda

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 Länsmansgården i Arlööv för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Arlöv den 20/4 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Milena Kolar
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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