



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
LÄNSMANSGÅRDEN
I ARLÖV**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Länsmansgården i Arlov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Arlov 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 Arlov.

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 OVK, ventilationsrensning installation av postlådor och radonundersökning. *AO*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020.
Närvarande var röstberättigade medlemmar plus två fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Aniko Borsicka
Vice Ordförande	Amra Hajdarevic
Sekreterare	Amra Hajdarevic
Ledamot	Sonja Blagic
Utsedd av HSB	Ingrid Holmberg
Suppleant	Lazar Peric

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Aniko Borsicka, Sonja Blagic, Amra Hajdarevic och suppleant Lazar Peric. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Sonja Blagic, Aniko Borsicka och Amra Hajdarevic.

Revisorer

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

Valberedning

Slobodan Madarevic

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Sonja Blagic, Amra Hajdarevic och Aniko Borsicka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Det styrelsen under räkenskapsåret har genomfört i föreningen är OVK obligatorisk ventilationskontroll samt energideklaration och åtgärder i samtliga lägenheter

Radonundersökning har genomförts och blivit godkänt, ingen anmärkning

Efter tidigare beslut är nu postlådorna placerade på gården

Samtliga lampor i trapphusen är utbytta

Tyvänn har vi varit tvungna att anlita Anticimex ett flertal gånger på grund av råttor

Ekonomi

Ekonomi är stabil. Inga planerade avgiftsförhöjningar under 2020. Under 2020 har föreningen amorterat 182 032 kr på sina lån.

Övrigt hänvisas till ekonomiska rapporten. *AO*

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar och 29 lägenheter. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 514	1 509	1 445	1 214	1 383
Rörelsens kostnader	-1 341	-1 414	-1 149	-1 653	-1 307
Finansiella poster, netto	-41	-50	-52	-55	-67
Årets resultat	132	45	244	82	-337
Likvida medel & fin placeringar	645	558	476	430	835
Skulder till kreditinstitut	1 854	2 036	2 165	2 303	2 440
Fond för yttre underhåll	1 650	1 850	2 067	2 023	1 932
Balansomslutning	4 775	4 853	4 921	5 058	4 908
Fastigheternas taxeringsvärde	14 570	14 570	11 646	11 646	11 646
Soliditet %	54	51	49	43	43
Räntekostnad kr/kvm	33	40	42	45	56
Låneskuld kr/kvm	1 481	1 626	1 730	1 472	1 558
Avgift kr/kvm	958	958	916	808	805

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 800	1 849 644	527 078	45 353	2 458 875
Avsättning år 2020 yttre fond		33 000	-33 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-233 114	233 114		0
Disposition av föregående års resultat:			45 353	-45 353	0
Årets resultat				132 069	132 069
Belopp vid årets utgång	36 800	1 649 530	772 545	132 069	2 590 944

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	772 546
årets vinst	132 069
	904 615
disponeras så att i ny räkning överföres	904 615
	904 615

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

AO

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 506 081	1 495 494
Övriga intäkter	3	8 246	13 762
		1 514 327	1 509 256
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-47 451	-167 096
Planerat underhåll	5	-233 114	-275 413
Fastighetsavgift/skatt		-60 608	-60 608
Driftskostnader	6	-569 109	-467 472
Övriga kostnader	7	-128 122	-162 117
Personalkostnader	8	-142 575	-120 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 143	-161 143
		-1 342 122	-1 414 410
Rörelseresultat		172 205	94 846
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		976	828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 112	-50 321
		-40 136	-49 493
Årets resultat		132 069	45 353

A0

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 845 127	4 006 270
		3 845 127	4 006 270
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB	10	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		3 845 627	4 006 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 075
Avräkningskonto HSB Malmö		645 111	557 693
Övriga fordringar	11	8 251	8 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 619	25 264
		678 981	596 279
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egna BR, lokal nr.13		250 000	250 000
		250 000	250 000
Summa omsättningstillgångar		928 981	846 279
SUMMA TILLGÅNGAR		4 774 608	4 853 249 Ad

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 800	36 800
Fond för yttre underhåll	13	1 649 530	1 849 644
		1 686 330	1 886 444
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		772 546	527 078
Årets resultat		132 069	45 353
		904 615	572 431
Summa eget kapital		2 590 945	2 458 875
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 746 896	1 853 928
Summa långfristiga skulder		1 746 896	1 853 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	107 032	182 032
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond		49 391	49 391
Leverantörsskulder		47 443	61 885
Aktuella skatteskulder		12 561	8 523
Övriga skulder	17	23 582	1 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	196 758	237 388
Summa kortfristiga skulder		436 767	540 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 774 608	4 853 249

Av

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	132 069	45 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	161 143	161 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	293 212	206 496
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 716	-11 770
Förändring av kortfristiga skulder	-28 679	16 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269 249	211 118
Investeringsverksamheten		
Andel Fonus - långfristig	200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	200	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amortering av lån	-182 032	-129 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-182 032	-129 532
Årets kassaflöde	87 417	81 586
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	557 693	476 107
Likvida medel vid årets slut	645 110	557 693 ^{AO}

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 40 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 2,01 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 152 922 kr (fg år 152 922kr). A6

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 205 311	1 198 817
Hysesintäkter	300 770	296 677
	1 506 081	1 495 494

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	8 246	13 739
	8 246	13 739

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	5 334	3 696
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	9 746
Löpande underhåll tvättutrustning	4 342	4 161
Löpande underhåll av installationer	2 180	0
Löpande underhåll Va/sanitet	14 224	8 790
Löpande underhåll värme	17 371	4 530
Löpande underhåll av markytor	4 000	0
Försäkringsskador	0	136 173
	47 451	167 096

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	28 000	250 000
Periodiskt underhåll värme	15 009	0
Periodiskt underhåll ventilation	185 605	25 413
Periodiskt underhåll markytor	4 500	0
	233 114	275 413

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	78 601	81 057
El	52 200	47 557
Uppvärmning	262 300	236 798
Vatten	98 080	29 983
Sophämtning	42 028	37 823
Övriga avgifter	35 900	34 254
	569 109	467 472

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	80 040	89 866
Revisionsarvoden	9 850	9 350
Energideklaration	0	12 488
Övriga kostnader	38 232	50 413
	128 122	162 117

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	66 798	59 740
Övriga förtroendevalda - intern revisor och supleant	11 500	6 000
Löner och ersättningar - lokalvård	30 000	26 000
	108 298	91 740
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	34 277	28 821
	34 277	28 821
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	142 575	120 561

Å0

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 012 637	8 012 637
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 012 637	8 012 637
Ingående avskrivningar	-4 096 367	-3 935 224
Årets avskrivningar	-161 143	-161 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 257 510	-4 096 367
Mark	90 000	90 000
Utgående värde mark	90 000	90 000
Bokfört värde byggnader och mark	3 845 127	4 006 270
Taxeringsvärden byggnader	10 141 000	10 141 000
Taxeringsvärden mark	4 429 000	4 429 000
	14 570 000	14 570 000

Not 10 Upplysninger om finansiella instrument

	2020-12-31	2019-12-31
Andel HSB - långfristig	500	500
Andel Fonus - långfristig	0	200
	500	700

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	8 251	8 247
	8 251	8 247

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övr förutb kostn - försäkring och kabel-TV	25 619	25 264
	25 619	25 264

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 849 644	2 067 057
Avsättning till yttre fond	33 000	58 000
Ianspråktagande av yttre fond	-233 114	-275 413
	1 649 530	1 849 644

AO

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	3 103 000	3 103 000
	3 103 000	3 103 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

107 032 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 182 032 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Swedbank Hypotek	107 032	182 032
Swedbank Hypotek	1 746 896	1 853 928
	1 853 928	2 035 960

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	3,880	2023-01-27	121 745	125 489
Swedbank Hypotek	1,280	2022-08-25	546 270	562 950
Swedbank Hypotek	4,010	2022-04-25	360 380	391 020
Swedbank Hypotek	1,570	2027-12-22	825 533	881 501
Swedbank Hypotek				75 000
			1 853 928	2 035 960

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	11 517	600
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	12 065	627
	23 582	1 227

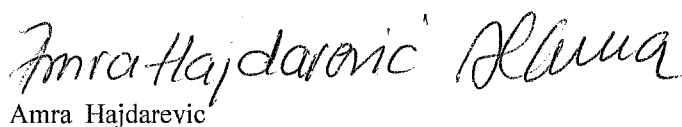
Ac

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

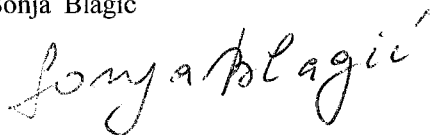
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 998	3 826
Förutbetalda hyror och avgifter	120 857	112 826
Upplupen värmekostnad	42 624	40 962
Upplupen elkostnad	11 251	3 252
Upplupen renhållningskostnad	2 444	1 874
Övriga upplupna arvoden och extern revisor	17 585	74 647
	196 759	237 387

Malmö den 210506


Aniko Borsicka



Amra Hajdarevic

Sonja Blagic

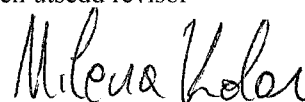



Ingrid Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06


Alexandra Ong
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Milena Kolar
av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Länsmansgården i Arlöv 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 revisions sed 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.

AB

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 Arlöv 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 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.

Arlöv den 6/5-2021



Alexandra Ong
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.