



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
HACKSPETTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hackspetten i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 24 juni kl. 18.00

Lokal: Gemensamhetslokalen, källaren

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Hackspetten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Hackspetten 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Bernadottesgatan 36 A-D.

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

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

Föreningens 23 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	7
2	12
3	4

Parkeringsplatser 8

Total lägenhetsyta 1180 kvm.

Lägenheternas medelyta 51,3 kvm.

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

2010	Fasad och takrenovering
2012	Relining
2013	Byte plåt/fönsterbleck mot Östra Bernadottesgatan
2013	Renovering driftsövervakning samt injustering av värmeanläggning
2015	Målning av källaren, golv och tak
2015	Renovering av båda grindarna utmed gatan
2016	Renovering av husets sockel
2017	Stensättning av rabatt mot Östra Bernadottesgatan
2018	Förbättringsarbete på gårdens gemensamma uteplats
2019	Satt upp järngrindar med taggsystem vid våra två ingångar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019.

Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Pernilla Palmqvist
Vice ordförande	Kitty Ryttersund
Sekreterare	Linnea Andersson (2019-01-01 - 2019-05-08) Li Ekeberg (2019-05-09 -)
Ledamot	Michael Fält (2019-01-01 - 2019-05-08)
Ledamot	Linnea Andersson (2019-05-09 -)
Ledamot	Axel Persson (2019-01-01 - 2019-05-08)
Utsedd av HSB	Michael Carlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Pernilla Palmqvist och sekreterare Li Ekeberg. Vice ordförande Kitty Ryttersund och ledamot Linnea Andersson fortsätter för en tid av 1 år. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Pernilla Palmqvist, Kitty Ryttersund, Li Ekeberg och Linnea Andersson.

Revisorer

Internrevisor har varit Mari-Anne Jansson som ordinarie samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alf Löfgren och Mari-Anne Jansson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie representant Pernilla Palmqvist samt suppleant Kitty Ryttersund.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Inköp av nya trädgårdsmöbler samt plantering till uteplatsen

Satt upp ett högre staket samt grind, med tagg- och kodsysteem, vid våra två ingångar för att öka säkerheten i fastigheten

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Inga större åtgärder ligger inom de närmaste 2 åren i underhållsplanen men de kommande åren finns en del större åtgärder inplanerade för fastigheten så som värmeanläggningen vilket kommer kräva ett nytt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 870 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslutade om att höja avgifterna med 3 % från 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 172 476 kr. Under året har föreningen amorterat 2 500 kr.

Under året har föreningen konverterat ett lån på 800 000 kr till en lägre räntesats.

Under 2020 kommer ett lån på 1 000 000 konverteras.

Styrelsen har beslutat att börja amortera på föreningens nya lån.

Besparingar har gjorts på en del utgifter men samtidigt sker höjningar av driftskostnaderna årligen vilka vi inte kan påverka. Detta kommer att leda till mindre höjningar av avgiften under 2020.

Väsentliga avtal

Fastighetsförvaltning	HSB Malmö
Fastighetsskötsel	Lars Hansson fastighetsskötsel AB
Trappstädning	Lars Hansson fastighetsskötsel AB
Driftsövervakning	LN Energi
Jour	Örestads Industribevakning
Kabel-TV	Com Hem
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser inte att det idag finns några väsentliga risker för föreningen eller kända osäkerhetsfaktorer.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

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.

På nästa sida framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 056	1 039	1 010	990	983
Rörelsens kostnader	-1 024	-1 162	-907	-1 041	-908
Finansiella poster, netto	-72	-71	-70	-74	-137
Årets resultat	-40	-194	33	-125	-62
Likvida medel & fin placeringar	804	553	627	467	573
Skulder till kreditinstitut	4 172	4 175	4 177	4 177	4 325
Fond för yttre underhåll	79	118	81	0	70
Balansomslutning	4 728	4 603	4 812	4 781	5 059
Fastigheternas taxeringsvärde	23 200	19 000	19 000	19 000	15 000
Soliditet %	5	6	9	9	11
Räntekostnad kr/kvm	62	60	60	64	117
Låneskuld kr/kvm	3 536	3 538	3 540	3 542	3 665
Avgift kr/kvm	870	851	832	816	816

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 000	425 000	115 712	-126 358	-194 210	259 144
Avsättning år 2019 yttre fond			98 000	-98 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-135 026	135 026		0
Disposition av föregående års resultat:				-194 210	194 210	0
Årets resultat					-39 682	-39 682
Belopp vid årets utgång	39 000	425 000	78 686	-283 542	-39 682	219 462

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-283 542
årets förlust	-39 682
	-323 224

behandlas så att
i ny räkning överföres

-323 224
-323 224

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 047 162	1 023 805
Övriga intäkter	3	8 679	14 725
		1 055 841	1 038 530
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-38 930	-282 284
Planerat underhåll	5	-135 026	-70 375
Fastighetsavgift/skatt		-31 671	-30 751
Driftskostnader	6	-481 643	-476 257
Övriga kostnader	7	-144 266	-102 192
Personalkostnader	8	-65 865	-64 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 743	-134 970
		-1 023 144	-1 161 668
Rörelseresultat		32 697	-123 138
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		957	1 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 336	-72 296
		-72 379	-71 072
Årets resultat		-39 682	-194 210

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 842 389	3 967 007
Inventarier	10	43 882	45 007
		3 886 271	4 012 014
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 886 771	4 012 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Avräkningskonto HSB Malmö		804 117	553 281
Övriga fordringar	12	15 105	12 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 593	23 838
		839 815	590 058
Summa omsättningstillgångar		839 815	590 058
SUMMA TILLGÅNGAR		4 726 586	4 602 572

RBG

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 000	39 000
Uppskrivningsfond		425 000	425 000
Fond för yttre underhåll	14	78 686	115 712
		542 686	579 712
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-283 542	-126 359
Årets resultat		-39 682	-194 210
		-323 224	-320 569
Summa eget kapital		219 462	259 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 038 125	4 172 476
Summa långfristiga skulder		2 038 125	4 172 476
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 134 351	2 500
Leverantörsskulder		176 092	23 077
Aktuella skatteskulder		1 454	534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	157 102	144 842
Summa kortfristiga skulder		2 468 999	170 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 726 586	4 602 572

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-39 682	-194 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		125 743	134 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		86 061	-59 240
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 080	167
Förändring av kortfristiga skulder		166 195	-12 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten		253 336	-71 614
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-2 500	-2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 500	-2 500
Årets kassaflöde		250 836	-74 114
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		553 281	627 395
Likvida medel vid årets slut		804 117	553 281

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 60 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 1,9 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 026 762	1 004 205
Hysesintäkter	20 400	19 600
	1 047 162	1 023 805

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	8 679	14 725
	8 679	14 725

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	24 180	7 654
Material i löpande underhåll	2 898	12 268
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	375
Löpande underhåll tvättutrustning	3 871	1 369
Löpande underhåll Va/sanitet	0	3 671
Skadegörelse	7 981	7 645
Försäkringsskador	0	249 302
	38 930	282 284

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	73 276	0
Periodiskt underhåll markytor	61 750	70 375
	135 026	70 375

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	137 712	127 565
El	40 381	35 881
Uppvärmning	167 634	185 319
Vatten	67 912	57 651
Sophämtning	29 895	30 291
Övriga avgifter	38 108	39 550
	481 642	476 257

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	55 416	60 620
Revisionsarvoden	9 412	8 573
Övriga kostnader	79 439	33 000
	144 267	102 193

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	46 500	45 500
Revisorsarvode	1 750	1 750
Löner och andra ersättningar	3 500	3 500
	51 750	50 750

Sociala kostnader

Sociala kostnader	14 115	14 089
	14 115	14 089

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	65 865	64 839
--	---------------	---------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 601 448	6 601 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 601 448	6 601 448
Ingående avskrivningar	-2 673 441	-2 542 631
Årets avskrivningar	-124 618	-130 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 798 059	-2 673 441
Mark	39 000	39 000
Utgående värde mark	39 000	39 000
Bokfört värde byggnader och mark	3 842 389	3 967 007
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	9 000 000
	23 200 000	19 000 000

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 051	193 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 051	193 051
Ingående avskrivningar	-148 044	-143 884
Årets avskrivningar	-1 125	-4 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 169	-148 044
Utgående redovisat värde	43 882	45 007

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	15 105	12 889
	15 105	12 889

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 593	23 838
	20 593	23 838

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	115 712	81 087
Avsättning	98 000	105 000
Ianspråktagande	-135 026	-70 375
	78 686	115 712

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 432 000	4 432 000
	4 432 000	4 432 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 134 351 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 armorerings under året för den totala skulden är 2 500 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 134 351	2 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 038 125	4 172 476
	4 172 476	4 174 976

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,670	2020-10-30	2 131 226	2 131 226
Stadshypotek	1,840	2022-04-30	800 000	800 000
Stadshypotek	1,890	2023-04-30	1 000 000	1 000 000
Länsförsäkringar	1,670	2021-06-30	241 250	243 750
			4 172 476	4 174 976

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 984	6 990
Övriga upplupna kostnader	63 877	62 622
Förutbetalda hyror och avgifter	86 241	75 228
	157 102	144 840

Malmö den 2020-04-15



Pernilla Palmqvist



Kitty Ryttersund



Linnea Andersson



Li Ekeberg



Michael Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/4-2020



BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mari-Anne Jansson

av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hackspetten i Malmö, org.nr. 746000-5197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hackspetten i Malmö 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

PEL

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 Hackspetten i Malmö 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Malmö den 16/4 2020



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



Mari-Anne Jansson
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 förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.