



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
ADJUTANTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Adjutanten i Malmö
Org nr 746000-5239

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 2020-12-31
föreningens 71:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1950 på fastigheten Adjutanten 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Carl Gustafs väg 13, Krutmeijersgatan 2A och 2B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	1	45,5
2	19	56,0
3	21	72,0
4	1	96,5
Totalt:	42	

Lokaler, hyresrätt 1 153

Garage 10

Parkeringsplatser 8

Total lägenhetsyta 2680 kvm

Total lokalyta 153 kvm.

Lägenheternas medelyta 63,8 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Tak, fasad, fönster och balkonger renoverades 2015. Omläggning av asfalt på garageplan och parkeringsplatser, omplantering av rabatter runt om byggnaden 2016.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16:e juni 2020

Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Daniel Rakowski (omval)
Sekreterare	John Bosson (1 år kvar)
Ledamot	Peter Brolid (1 år kvar)
Ledamot	Beatrice Hedblom (omval)
Utsedd av HSB	Fredrik Limås (bestående)
Suppleant	Kyoko Hilding (1 år kvar)
Suppleant	Malin Nilsson (avgått)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Daniel Rakowski samt ledamot Beatrice Hedblom. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Daniel Rakowski, John Bosson, Peter Brolid och Fredrik Limås.

Revisorer

Rebecka Friberg (1 år) samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Helena Gripsten och Inger Davidsson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

John Bosson

Vicevärd

Vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-08-18. Vid besiktningen framkom inga väsentliga eller ytterligare behov av renovering eller åtgärder.

2020: Underhåll av trapphus

2020: underhåll av radiatorer

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

2025: Underhåll av hissystem och balkonger

2026: Underhåll av stammar

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och kontanta medel ur föreningens kassa.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 789 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna bör täcka föreningens kostnader även på sikt, varför behovet av höjning av avgiften bör beaktas till varje räkenskapsår.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15.273.536 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Extrastämma

Inga extra föreningsstämmor hölls under året.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Theo Hemmestorp och Malin Nilsson har efter årsstämman och under året avgått som ledamot/suppleant i styrelsen, Beatrice Hedblom har ersatt Theo Hemmestorps plats.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld gäller tom 2024.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Förening kan påverkas av räntehöjning.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 58 medlemmar (56 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 386	2 317	2 142	2 071	2 408
Rörelsens kostnader	-3 007	-2 074	-1 784	-1 681	-2 748
Finansiella poster, netto	-165	-164	-166	-213	-269
Årets resultat	-785	78	191	178	-609
Likvida medel & fin placeringar	1 005	1 017	440	662	644
Skulder till kreditinstitut	15 274	15 274	15 274	15 774	16 274
Fond för yttre underhåll	1 342	2 284	2 090	1 948	1 968
Balansomslutning	18 509	19 082	18 967	19 259	19 618
Fastigheternas taxeringsvärde	52 681	52 681	44 310	44 310	44 310
Soliditet %	14	18	17	16	15
Räntekostnad kr/kvm	61	60	61	78	98
Låneskuld kr/kvm	5 556	5 556	5 556	5 738	5 920
Avgift kr/kvm	789	753	731	715	715

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 900	2 283 935	940 469	77 962	3 367 266
Avsättning år 2020 yttre fond		267 000	-267 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-1 208 899	1 208 899		0
Disposition av föregående års resultat:			77 962	-77 962	0
Årets resultat				-784 928	-784 928
Belopp vid årets utgång	64 900	1 342 036	1 960 330	-784 928	2 582 338

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 960 330
årets förlust	-784 928
	1 175 402

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 175 402
	1 175 402

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 218 608	2 118 579
Övriga intäkter	3	167 807	198 019
		2 386 415	2 316 598
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-46 553	-302 261
Planerat underhåll	5	-1 208 899	-70 625
Fastighetsavgift/skatt		-66 828	-64 644
Driftskostnader	6	-833 539	-845 537
Övriga kostnader	7	-228 514	-203 635
Personalkostnader	8	-114 237	-79 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 077	-508 077
		-3 006 647	-2 074 254
Rörelseresultat		-620 232	242 344
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 963	934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 659	-165 316
		-164 696	-164 382
Årets resultat		-784 928	77 962

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 321 138	17 821 673
Inventarier	10	45 252	52 794
		17 366 390	17 874 467
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		17 366 890	17 875 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		238	595
Avräkningskonto HSB Malmö		1 004 927	1 017 299
Aktuella skattefordringar		11 371	13 555
Övriga fordringar	12	24 375	71 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	101 456	104 104
		1 142 367	1 207 258
Summa omsättningstillgångar		1 142 367	1 207 258
SUMMA TILLGÅNGAR		18 509 257	19 082 425

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 900	64 900
Fond för yttre underhåll	14	1 342 036	2 283 935
		1 406 936	2 348 835
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 960 330	940 469
Årets resultat		-784 928	77 962
		1 175 402	1 018 431
Summa eget kapital		2 582 338	3 367 266
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	14 273 536	11 273 536
Summa långfristiga skulder		14 273 536	11 273 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		69 737	90 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	583 646	351 124
Summa kortfristiga skulder		1 653 383	4 441 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 509 257	19 082 425

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-784 928	77 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	508 077	508 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-276 851	586 039
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	52 519	-46 507
Förändring av kortfristiga skulder	211 960	37 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 372	576 959
Årets kassaflöde	-12 372	576 959
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 017 299	440 340
Likvida medel vid årets slut	1 004 927	1 017 299

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 53 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 2,2 %

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 115 252	2 019 027
Hysesintäkter	103 356	99 552
	2 218 608	2 118 579

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Bredband	65 520	30 240
Vatten, ej momsreg	2 628	2 628
El, ej momsreg	0	80 164
Uppvärmning, ej momsreg	7 728	7 728
Ersättning försäkringsskador	0	60 019
Övriga intäkter	16 034	17 240
El, momsreg	75 897	0
	167 807	198 019

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	3 313	21 750
Material i löpande underhåll	5 351	15 705
Löpande underhåll tvättutrustning	5 784	4 768
Löpande underhåll av installationer	6 329	20 193
Löpande underhåll Va/sanitet	0	10 070
Löpande underhåll värme	5 247	34 598
Löpande underhåll el	11 126	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	282	0
Löpande underhåll av markytor	519	0
Försäkringsskador	0	189 165
Löpande underhåll av hissar	8 602	6 012
	46 553	302 261

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll värme	458 901	70 625
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	709 998	0
Periodiskt underhåll markytor	40 000	0
	1 208 899	70 625

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	217 028	201 442
El	127 726	145 884
Uppvärmning	215 100	237 004
Vatten	85 810	86 927
Sophämtning	32 302	30 688
Övriga avgifter	152 903	140 922
Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2025-01-01.	2 670	2 670
	833 539	845 537

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	105 688	100 325
Revisionsarvoden	9 873	9 412
Övriga kostnader	112 953	93 898
	228 514	203 635

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	80 476	56 432
Revisorsarvode	6 453	4 044
	86 929	60 476
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	27 308	18 999
	27 308	18 999
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	114 237	79 475

Not 9 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 813 911	22 813 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 813 911	22 813 911
Ingående avskrivningar	-4 992 238	-4 491 703
Årets avskrivningar	-500 535	-500 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 492 773	-4 992 238
Bokfört värde byggnader och mark	17 321 138	17 821 673
Taxeringsvärden byggnader	26 459 000	26 459 000
Taxeringsvärden mark	26 222 000	26 222 000
	52 681 000	52 681 000

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 420	75 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 420	75 420
Ingående avskrivningar	-22 626	-15 084
Årets avskrivningar	-7 542	-7 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 168	-22 626
Utgående redovisat värde	45 252	52 794

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
	500	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	24 375	71 705
	24 375	71 705

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 456	104 104
	101 456	104 104

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	2 283 935	2 089 560
Avsättning	267 000	265 000
Ianspråktagande	-1 208 899	-70 625
	1 342 036	2 283 935

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	16 274 000	16 274 000
	16 274 000	16 274 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

1 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 000 000	4 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	14 273 536	11 273 536
	15 273 536	15 273 536

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	0,77	2024-09-28	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	1,35	2022-05-28	2 773 536	2 773 536
SEB Bolån	1,35	2021-11-28	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	1,24	2023-04-28	3 500 000	3 500 000
SEB Bolån	1,09	2023-05-28	4 000 000	4 000 000
			15 273 536	15 273 536

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgår till 15 273 536 kr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	2 518	2 503
Förutbetalda hyror och avgifter	210 762	198 787
Övriga upplupna kostnader	370 366	149 834
	583 646	351 124

Malnö den

Daniel Rakowski

Fredrik Limås

Peter Brolid

John Bosson

Beatrice Hedblom

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rebecca Friberg
av föreningen utsedd revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Adjutanten i Malmö, org.nr. 746000-5239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Adjutanten i Malmö 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 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 revisionsssed 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 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 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rebecca Friberg
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.