



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
ARILDSGÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Arildsgården i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Arildsgården

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 23 januari 2020

Lokal: Fritidslokalen längst ner till höger i B-uppgången.

DAGORDNING

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

Styrelsen för HSB Brf Arildsgården i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Föreningens 67:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Information 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 1952 på fastigheten Hejaren 13 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 9 A-B i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anna Seravalli	Ordförande
Marika Eklund	Vice ordförande
Jessica Rosén	Ledamot
Magnus Wiktorsson	Sekreterare/Studieorg.
Linus Walldén	Utsedd av HSB

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2020
2020
2020
2021

Styrelsesuppleanter

Ebba Winter
Mikael Andersson
Maciej Kalymon

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020
2021

Ordinarie revisorer

Öznur Uyanik	Av föreningen vald revisor
BoRevision	Utsedd av HSB Riksförbund

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

Valberedning

Sara Gustafsson
Luz Rivas

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

DU

DU
MS
MS
MS
MS

Övriga förtroendevalda

Jessica Rosén
Sara Gustavsson

Repr i HSB-fullmäktige
Repr i HSB-fullmäktige

Valda t.o.m. årsstämman

2019
2019

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: 2011 Fasadrenovering. 2016 Tak och Fönster. Balkongrenovering påbörjas i September 2019

Stadgänslig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-03-11. Vid besiktningen framkom endast smärre anmärkningar som är åtgärdade.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Balkongrenovering påbörjad under hösten 2019 och eventuellt radiatorer under 2020.

Planerade åtgärder ska främst finansieras med lån.

Bostäder och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1 (kokskåp)	8	19
1	8	32
2	4	55
2	4	55,5
3	8	67
Totalt:	32	1386

Total lägenhetsyta 1 386 kvm
Lägenheternas medelyta 43,3 kvm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 januari 2019.
Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

Ordförande ersattes pga planerad flytt. En tidigare suppleant blev invald som ledamot. Två tidigare ledamöter avgick pga flytt. Tre nya suppleanter valdes in.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar (35 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.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 807 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade under kommande år.

Styrelsen anser att det är viktigt att vara varsam med föreningens pengar och att om möjligt inte höja avgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3.604.000 kr.
Under året har föreningen amorterat 70.000 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Brf Arildsgården har en fortsatt god ekonomi, med god likviditet och en relativt låg belåningsgrad.

Styrelsens slutord

Bostadsrättsföreningens styrelse arbetar enligt det uppdrag som definieras i stadgarna: att förvalta, d v s att vare sig låta standaren sjunka, eller att höja den. Att vara varsam med föreningens pengar och att om möjligt inte höja avgifterna. Som ett led i förvaltningen måste styrelsen se till att vitala delar av huset fungerar som de skall - varken mer eller mindre.

Liksom tidigare år har föreningen köpt teknisk support av HSB Malmö, som vi under året har fått stor hjälp ifrån. Vi vill speciellt tacka "vår" ekonom, "våra" två jurister och den av HSB Malmö utsedde representanten i vår styrelse.

Som medlem i en bostadsrättsförening tillkommer direkt ett större ansvar även utanför styrelsens arbete i jämförelse med att bo i en hyresrätt eller liknande. Då vi kollektivt tar ansvar för gemensamma utrymmen och genom avgiften tillsammans täcker det ekonomiska behov som fortlöper för att hålla vår bostadsrätt i gott skick. Styrelsen är tillsatt av frivilliga boende från huset för att driva bostadsrättsföreningen framåt, ta beslut kring förbättringar som kan göras, underhåll, vår gemensamma ekonomi och försöka planera långsiktigt. Desto bättre samarbete mellan samtliga boende i huset och den tillsatta styrelsen desto bättre flyter arbetet på. Förslag och idéer är varmt välkomna. Specialkompetens och lyhördhet är också en stor tillgång, inte minst i en liten förening som våran. Det är dock centralt att också nya medlemmar invigs i styrelsen även om en viss "stabilitet" är eftersträfvansvärd. Det är vidare väldigt viktigt att

styrelsen är fulltalig då det bör ligga i alla boendes största intresse att hålla kostnader nere och höja trivsamt, säkerhet och estetik. Vi strävar efter en bättre kommunikation och önskar att alla tar sig tid att medverka på årsmötet.

Vi hoppas att ni alla känner er hjärtligt välkomna till årsmötet, och att vi får se er alla där!

Mikael Andersson
Marika Eklund
Maciej Kalymon
Anna Seravalli
Linus Wallden, representant från HSB Malmö
Magnus Wiktorsson
Ebba Winter,

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 115	1 091	1 064	1 057	1 054
Rörelsens kostnader	848	810	950	949	907
Finansiella poster, netto	37	43	42	41	16
Årets resultat	229	238	72	67	131
Likvida medel & fin placeringar	1 501	1 270	1 124	905	1 103
Skulder till kreditinstitut	3 604	3 668	3 730	3 785	2 839
Fond för yttre underhåll	447	201	77	84	125
Balansomslutning	4 870	4 695	4 633	4 500	3 485
Fastigheters taxeringsvärde	16 800	12 010	12 010	12 010	10 317
Soliditet (%)	21	17	12	11	12
Räntekostnad kr/kvm	28	32	31	31	13
Låneskuld kr/kvm	2 600	2 647	2 691	2 731	2 048
Avgift kr/kvm	799	782	760	760	691

DM

JR
MS MB MW LW DM

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 800	200 714	322 026	238 551	808 091
Ianspråktagande 2018 av yttre fond		0	0		0
Avsättning år 2018 yttre fond		246 000	-246 000		0
Disposition av föregående års resultat:			238 551	-238 551	0
Årets resultat				229 016	229 016
Belopp vid årets utgång	46 800	446 714	314 577	229 016	1 037 107

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	314 577
årets vinst	229 016
	543 593

disponeras så att i ny räkning överföres	543 593
	543 593

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

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 114 611 1 114 611	1 091 465 1 091 465
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-17 599	-33 706
Fastighetsavgift/skatt		-44 064	-36 030
Driftskostnader	4	-556 370	-496 300
Övriga kostnader	5	-94 300	-101 739
Personalkostnader	6	-49 187	-55 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 904	-86 904
		-848 424	-809 916
Rörelseresultat		266 187	281 549
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 024	1 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 195	-44 683
		-37 171	-42 998
Årets resultat		229 016	238 551

DM

SR
MA *MR* *MS*

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	3 318 735	3 405 639
		3 318 735	3 405 639
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		3 319 435	3 406 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 163	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 500 793	1 270 674
Aktuella skattefordringar		0	3 594
Övriga fordringar	9	3 764	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45 208	14 452
		1 550 928	1 288 827
Summa omsättningstillgångar		1 550 928	1 288 827
SUMMA TILLGÅNGAR		4 870 363	4 695 166

DM

[Handwritten signatures]

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 800	46 800
Fond för yttre underhåll	11	446 714	200 714
		493 514	247 514
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		314 577	322 026
Årets resultat		229 016	238 551
		543 593	560 577
Summa eget kapital		1 037 107	808 091
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 533 500	3 598 500
Summa långfristiga skulder		2 533 500	3 598 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 070 000	70 000
Leverantörsskulder		20 445	7 982
Aktuella skatteskulder		7 742	6 836
Övriga skulder		39 024	36 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	162 545	166 802
Summa kortfristiga skulder		1 299 756	288 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 870 363	4 695 166

DM

JR
MS MR
MS

Kassaflödesanalys

Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	229 016	238 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	86 904	86 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	315 920	325 455
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 163	2 133
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 836	-1 728
Förändring av leverantörsskulder	12 463	-22 893
Förändring av kortfristiga skulder	1 735	-78 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295 119	224 717
Finansieringsverksamheten		
Minskning lån	-65 000	-78 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 000	-78 000
Årets kassaflöde	230 119	146 717
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 270 674	1 123 957
Likvida medel vid årets slut	1 500 793	1 270 674

DU

TR
NO *M* *M* *M*

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.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018/2019.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 54 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 1,51%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Du

R
M
M
W

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter bostäder	1 107 616	1 083 288
Övriga intäkter	6 995	8 177
	1 114 611	1 091 465

Not 3 Reparationer

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande underhåll	0	5 173
Material i löpande underhåll	4 586	6 834
Löpande underhåll tvättutrustning	13 013	5 701
Löpande underhåll av Va/sanitet	0	6 319
Löpande underhåll ventilation	0	5 373
Löpande underhåll av el	0	4 306
	17 599	33 706

Not 4 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	105 777	116 567
El	28 707	25 383
Uppvärmning	214 932	217 789
Vatten	62 992	58 073
Sophämtning	30 276	33 532
Tomträttsavgälder	61 371	1 160
Övrigt	52 315	43 796
	556 370	496 300

Not 5 Övriga kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Förvaltningsarvoden	63 134	57 550
Revisionsarvoden	9 275	9 138
Övriga externa kostnader	21 891	35 051
	94 300	101 739

DM

TR
MS *MO* *W/S*

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	35 000	35 000
Revisionsarvode	1 000	0
Löner och andra ersättningar	920	4 000
	36 920	39 000

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 267	16 237
	12 267	16 237

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	49 187	55 237
--	---------------	---------------

Not 7 Byggnader

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	5 722 185	5 722 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 722 185	5 722 185
Ingående avskrivningar	-2 316 546	-2 229 642
Årets avskrivningar	-86 904	-86 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 403 450	-2 316 546
Utgående redovisat värde	3 318 735	3 405 639
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	3 810 000
	16 800 000	12 010 000
Bokfört värde byggnader	3 318 735	3 405 639
	3 318 735	3 405 639

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

DM

JR
MS *MR* *MS*

Not 9 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	3 764	107
	3 764	107

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 365	1 127
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	43 843	13 325
	45 208	14 452

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2019-08-31	2018-08-31
Reservering enligt stämmobeslut	246 000	124 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	246 000	124 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

1.070.000 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 70.000 kr

	2019-08-31	2018-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 070 000	70 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 533 500	3 598 500
	3 603 500	3 668 500

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 356 000	5 356 000
	5 356 000	5 356 000

Dei

[Handwritten signatures]

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	6 924	6 161
Övriga upplupna kostnader	67 068	65 960
Förutbetalda hyror och avgifter	88 553	94 680
	162 545	166 801

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 25/11 - 2019



Anna Seravalli
Ordförande



Marika Eklund



Jessica Rosén



Magnus Wiktorsson



Linus Walldén

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/12 - 2019



Dragan Mitic
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Öznur Uyanik
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arildsgården i Malmö, org.nr. 746000-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019.

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 Augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4 / 12 2019



Dragan Mitic

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Öznur Uyanik

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.