



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
ÄRÖ
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening BRF Äro kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 20 januari 2021

Lokal: Virtuellt, Zoom (inbjudan skickas till den e-mail adress medlemmen anmält)

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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. Föreningsstämmans avslutande



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-4885

HSB Brf Äro i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Äro i Malmö

Org nr 746000-4885

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-09-01 – 2020-08-31, föreningens 66:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1954 på fastigheten Bornholm 9 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 15 A-D i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	1	19
1	4	36
2	25	53-54
3	10	63
4	18	83-93
5	1	125
Lokaler, bostadsrätt	4	49-188
Lokaler, hyresrätt	1	10

Total lägenhetsyta 3836 m²

Total lokalyta 388,5 m².

Lägenheternas medelyta 65 m².



De senaste åren (2015 – 2020) har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av samtliga hissar (4st)
- Närvarostyrd belysning i trapphusen
- Automatiska grindöppnare
- Uppförande av grillplats på gården
- Utökning av cykelställ
- Iordningställande av terrass mellan vindarna
- Omfogning av norra fasaden (mot innergården)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/12 2019 och närvarande var 20st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Christian Sjöbohm
Vice ordförande	Fredrik Lindahl
Sekreterare	Eva von Quitzow
Studieorganisatör	Louise Olsson
Ledamot	Urban Carlsson
Ledamot	Adam Rafipour
Ledamot	Ulf Tholson (Suppleant fram till april 2020)
Utsedd av HSB	Marie Gustafson
Suppleant	Julia Bosiö
Suppleant	Michael Linder (Ledamot fram till april 2020)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är suppleanterna Michael Linder och Julia Bosiö. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Christian Sjöbohm, Eva von Quitzow, Adam Rafipour samt Michael Linder.

Revisorer

Revisorer har varit Ante Goreta som ordinarie revisor och Ivana Nakic Alfirevic som suppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Karin Carlqvist och My Carlsson med Karin Carlqvist som sammankallande



Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Urban Carlsson samt Michael Linder som suppleant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Genomfört upphandling och skrivit kontrakt för relining av avloppsstammarna med start september 2020.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-02-18 och vid besiktningen framkom följande noteringar;

- Springor i hissörrarna i ett antal av hissarna – åtgärdat
- Anslag om energideklaration saknas i en del trapphus – åtgärdat
- Lösa socklar på flertalet ställen i trapphusen – vissa har limmats fast
- Dräneringsledning (källaringången 15A), behöver hållas under uppsyn så att vattnet rinner av som det ska

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

- Relining av avlopp samt dagvattenbrunnar -start september 2020
- Översyn och eventuella åtgärder av uppvärmningssystemet inkl. radiatorer och ledningar

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med i huvudsak lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 759 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år när större enskilda åtgärder ska utföras.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 687 500 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

Styrelsens intention är att i görligaste mån 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.



Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat visar att föreningen har god ekonomi och ekonomi att klara framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplanen

Väsentliga avtal

Föreningen har tomträttsavtal med Malmö stad och det gäller till år 2026

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en god ekonomi och låga räntekostnader och styrelsen ser för närvarande inga risker eller osäkerheter vad gäller ekonomin.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar (81 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.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 277	3 159	3 079	2 988	2 902
Rörelsens kostnader	-2 576	-2 483	-2 370	-2 602	-2 445
Finansiella poster, netto	-68	-59	-58	-61	-102
Årets resultat	632	617	651	325	355
Likvida medel & fin placeringar	3 190	2 695	1 788	1 557	1 668
Skulder till kreditinstitut	7 688	8 088	6 588	7 338	6 603
Fond för yttre underhåll	5 463	5 303	5 069	4 879	4 761
Balansomslutning	16 477	16 271	14 082	14 193	13 140
Fastigheters taxeringsvärde	78 112	78 112	64 723	64 723	64 723
Soliditet (%)	50	47	46	45	46
Räntekostnad kr/kvm	17	15	14	15	25
Låneskuld kr/kvm	1 820	1 914	1 559	1 737	1 563
Avgift kr/kvm	759	729	711	690	670

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	138 170	5 303 436	1 582 165	617 010	7 640 781
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-44 153	44 153		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		204 000	-204 000		0
Öresavrundningar			1		1
Disposition av föregående års resultat:			617 010	-617 010	0
Årets resultat				632 068	632 068
Belopp vid årets utgång	138 170	5 463 283	2 039 329	632 068	8 272 850

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 039 329
årets vinst	632 068
	2 671 397
disponeras så att i ny räkning överföres	2 671 397
	2 671 397

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 262 416	3 133 536
Övriga intäkter	3	14 250	25 124
		3 276 666	3 158 660
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-147 367	-164 778
Planerat underhåll	5	-44 153	0
Fastighetsavgift/skatt		-115 431	-112 363
Driftskostnader	6	-1 428 151	-1 343 760
Övriga kostnader	7	-204 382	-245 094
Personalkostnader	8	-154 413	-134 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 271	-482 991
		-2 576 168	-2 483 135
Rörelseresultat		700 498	675 525
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 146	5 363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 576	-63 877
		-68 430	-58 514
Årets resultat		632 068	617 010

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	12 906 700	13 388 971
Pågående nyanläggningar	10	136 563	0
		13 043 263	13 388 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		13 044 763	13 390 471
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 587	5 226
Avräkningskonto HSB Malmö		3 189 418	2 694 862
Övriga fordringar	12	131 894	90 293
Aktuell skattefordran		25 699	28 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	80 236	60 604
		3 431 834	2 879 752
<i>Kassa och bank</i>		336	336
Summa omsättningstillgångar		3 432 170	2 880 088
SUMMA TILLGÅNGAR		16 476 933	16 270 559

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 170	138 170
Fond för yttre underhåll	14	5 463 283	5 303 436
		5 601 453	5 441 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 039 329	1 582 165
Årets resultat		632 068	617 010
		2 671 397	2 199 175
Summa eget kapital		8 272 850	7 640 781
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 550 000	6 037 500
Summa långfristiga skulder		1 550 000	6 037 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 137 500	2 050 000
Leverantörsskulder		35 454	66 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	481 129	475 884
Summa kortfristiga skulder		6 654 083	2 592 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 476 933	16 270 559

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		632 068	617 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		482 271	482 991
Resultat efter finansiella poster		1 114 339	1 100 001
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-57 525	-50 388
Förändring av kortfristiga skulder		-25 695	71 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 031 119	1 121 066
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-136 563	-1 712 921
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-136 563	-1 713 721
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-400 000	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	1 500 000
Årets kassaflöde		494 556	907 345
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		2 695 198	1 787 853
Likvida medel vid årets slut		3 189 754	2 695 198

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 föreningen 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 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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Avskrivningarna 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 1,89 % och på markanläggningar till 4,99 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Årsavgifter bostäder	2 912 688	2 797 048
Årsavgifter lokaler	348 792	334 952
Hysesintäkter	936	1 536
	3 262 416	3 133 536

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Överlåtelseavgifter	8 181	12 668
Pantförskrivningsavgifter	6 069	8 260
Övriga intäkter	0	4 196
	14 250	25 124

Not 4 Reparationer

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Material i löpande underhåll	9 225	24 896
Löpande underhåll av bostäder	2 803	7 373
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 948	54 760
Löpande underhåll tvättutrustning	21 956	12 928
Löpande underhåll av installationer	0	4 106
Löpande underhåll Va/sanitet	3 331	5 667
Löpande underhåll värme	6 682	26 598
Löpande underhåll ventilation	0	2 579
Löpande underhåll el	24 075	3 549
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	24 758	4 801
Löpande underhåll av hissar	7 033	6 652
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	1 326	0
Löpande underhåll av markytor	29 290	10 869
Skadegörelse	4 940	0
	147 367	164 778

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	44 153	0
	44 153	0

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2027-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	420 585	345 651
El	76 468	80 873
Uppvärmning	546 996	545 993
Vatten	137 246	124 854
Sophämtning	53 252	67 031
Fastighetsförsäkringar	58 198	54 715
Obligatoriska besiktningkostnader	13 000	0
Brandskyddskostnader	0	2 273
Tomträttsavgälder	4 556	4 556
Kabel-TV	117 851	117 814
Öresavrundningar	-1	0
	1 428 151	1 343 760

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	111 186	115 484
Medlemsavgift HSB Malmö	26 560	26 560
Telefon i hiss och port	10 256	11 036
Avgifter för juridiska åtgärder	0	10 751
Överlåtelseavgifter	10 484	10 315
Pantförskrivningsavgifter	6 083	7 369
Revisionsarvoden - extern revisor	9 500	8 913
Fastighetsjour	8 104	7 968
Konsultarvoden	10 284	501
Pantbrev	0	18 935
Energideklaration	0	14 375
Övriga externa kostnader	11 924	12 887
Öresavrundningar	1	0
	204 382	245 094

Not 8 Anställda och personalkostnader

HSB Brf Äro har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	104 060	102 300
Revisionsarvode	7 095	6 975
Löner och andra ersättningar	9 460	150
	120 615	109 425

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	33 798	24 724
	33 798	24 724

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	154 413	134 149
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 120 197	17 390 826
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 448 875	2 448 875
Årets investeringar byggnader, fasadförbättringar	0	1 729 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 569 072	21 569 072
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 017 244	-6 657 057
Årets avskrivningar byggnader	-360 187	-360 187
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-1 162 857	-1 040 773
Årets avskrivningar markanläggningar	-122 084	-122 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 662 372	-8 180 101
Utgående redovisat värde	12 906 700	13 388 971
Taxeringsvärden byggnader	39 098 000	39 098 000
Taxeringsvärden mark	39 014 000	39 014 000
	78 112 000	78 112 000
Bokfört värde byggnader	11 742 766	12 102 953
Bokfört värde mark	1 163 934	1 286 018
	12 906 700	13 388 971

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	16 450
Årets investeringar	136 563	1 712 921
Överfört till Byggnader		-1 729 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 563	0
Utgående redovisat värde	136 563	0

Årets investeringar avser relining av avloppsstammar till en beräknad kostnad av drygt 6,1 miljoner kronor och beräknas vara klart före årskiftet 2020/2021.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	131 894	90 293
	131 894	90 293

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 774	2 410
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	77 462	58 194
	80 236	60 604

Övriga förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkring, kabel-tv, tomträttsavgäld, skadedjurs- och alarmavtal.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	5 303 436	5 069 436
Avsättning	204 000	234 000
Ianspråktagande	-44 153	0
	5 463 283	5 303 436

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån	0,84	2021-06-28	862 500	862 500
SEB Bolån	0,84	2021-06-28	1 600 000	1 700 000
SEB Bolån	0,90	2020-11-28	1 025 000	1 125 000
SEB Bolån	0,92	2020-09-28	2 550 000	2 650 000
SEB Bolån	0,77	2024-02-28	1 650 000	1 750 000
			7 687 500	8 087 500

Not 16 Skulder till kreditinstitut

6 137 500 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 400 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 5 687 500 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 137 500	2 050 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 550 000	6 037 500
	7 687 500	8 087 500

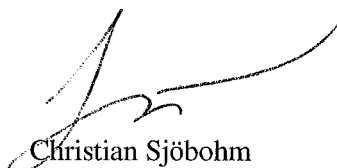
Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 362 500	8 362 500
	8 362 500	8 362 500

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

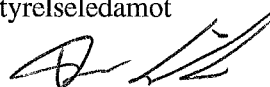
	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	14 993	13 099
Upplupna arvoden och sociala avgifter	158 512	152 776
Upplupen extern revisor	9 500	9 138
Upplupen elkostnad	5 700	6 367
Upplupen värmekostnad	10 430	8 127
Upplupen renhållningskostnad	2 175	7 889
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 370	17 215
Förutbetalda hyror och avgifter	271 449	261 272
	481 129	475 883

Malmö 16 / 12 2020



Christian Sjöbohm
Ordförande

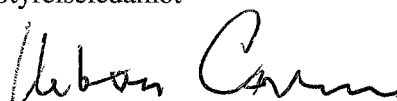
Fredrik Lindahl
Styrelseledamot



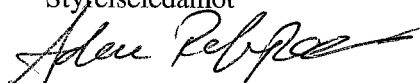
Eva von Quitzow
Styrelseledamot



Urban Carlsson
Styrelseledamot



Adam Rafipour
Styrelseledamot



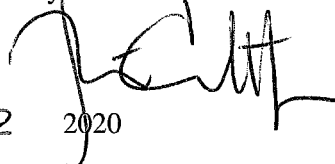
Louise Olsson
Styrelseledamot



Ulf Tholson
Styrelseledamot

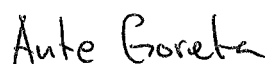


Marie Gustafson
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 23 / 12 2020

Ante Goreta
Av föreningen utsedd revisor



Mohammed Daabas

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ärö i Malmö, org.nr. 746000-4885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ärö i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 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.

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 Äro i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831 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 gods 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 23/12/2020



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ante Goreta
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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuogoårsperiod. 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.