



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
ATLE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Atle i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

HSB Brf Atle

Org nr 746000-4992

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 2020-12-31 föreningens 78e verksamhetsår

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 färdigt år 1942/3 på fastigheten Idaborg 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sallerupsvägen 32 i Malmö.

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	39	35
2	86	49
3	14	62
Totalt:	139	6481
Lokaler, bostadsrätt	1	24
Lokaler, hyresrätt	1	24

Total lägenhetsyta 6481 kvm

Total lokalyta 118 kvm.

Lägenheternas medelyta 46,6 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Närvarande var 17 st röstberättigade medlemmar och 2 st besökare.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hans-Olof Holmqvist
Vice ordförande	Fredrik Kristiansen
Sekreterare	Madeleine Eriksmoen
Fritids/studieorganisatör	Jenny Lundgren
Ledamot	Johan Classon
Ledamot	Helcio de Lima Apgaua (Utsedd av HSB)
Suppleant 1	Johan Ljung
Suppleant 2	
Suppleant HSB	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Fredrik Kristiansen och Johan Classon samt suppleanten Johan Ljung.
Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie sammanträden.+1st extra vid den årliga besiktningen.

Firmateckare

Tecknas två i förening 2020-01-01 - 2020-12-31
Hans-Olof Holmqvist, Fredrik Kristiansen, Jenny Lundgren samt Madeleine Eriksmoen.

Revisorer

Per Gerhardsson och Melinda Fehrm som ordinarie, samt revisor från Bo Revision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Sven Ewing (sammankallande) och Carin Karlsson.

Representanter i Ellstorps Gemmensamma Kabelö

Hans-Olof Holmqvist med Fredrik Kristiansen som ersättare.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Hans-Olof Holmqvist med Fredrik Kristiansen som ersättare.

Vicevärd

Har sköts genom styrelsens försorg.
Anställd Muhareem Kabashi som vaktmästare/lokalvärdare sedan 26/8-2019.

Väsentliga händelser under året

Aktiviteter

Första helgfria tisdagen i varje månad träffas någon ur styrelsen på fastighetskontoret mellan kl.18,00 19,00, då boende kan få hjälp med inloggningar, porttelefon m.m.

Årsavgifter

Styrelsen har antagit budgeten och beslöt att höja avgiften med 1% 1/7-20 samt 1/7-21 enligt budgetplan.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse under året förekom.

Årlig stadgeenlig besiktning

Tisdagen 21 augusti 2020 gjorde styrelsen med revisorer den årliga besiktningen av fastigheten och vår tomt.

En del småsaker kom fram. Felen är åtgärdade.

Förväntad framtida utveckling

Ändras inte förutsättningarna kommer föreningen att fungera bra.

Ombyggnad och underhållsplan

Föreningen har gruppanslutet sig till Qwnit 17/12-20. Åren 21/22 och 23 skall vara inräknade i månadsavgiften. Även skrivit avtal med Sveasolar om solpaneler, där Malmö stad begär bygglov och uppsättningen blir först under 2021. Nytt brandlarm är installerat. Ny armatur vind och källare med rörelsevakt.

Årets löpande underhåll

Omdragning av elledningar görs vid behov.

Ekonomi

Styrelsen följer den antagna 10-årskalkylen och 20-årskalkylen.

Årsavgiften är 799 kvm/år.

Medlemsinformation

Vid årets slut var medlemsantalet 169 st.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 18 st.

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.

Styrelsens slutord

Det är styrelsens mål att ha en god ekonomi, verka för en hållbar miljö samt att ha en bra grannsämja och sammanhållning.

Styrelsen vill också skapa en förening där alla trivs och prydligheten lyser öppet.

Till sist vill styrelsen tacka alla som aktivt medverkar till aktsamhet om föreningens egendom.

På önskelistan från styrelsen = fler som vill engagera sig i föreningen.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Om förutsättningarna inte ändras kommer föreningen inte behöva belåna fastigheten mer under de närmaste åren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 834	5 715	5 516	5 164	5 197
Rörelsens kostnader	-5 165	-5 745	-4 810	-5 517	-4 401
Finansiella poster, netto	-150	-150	-237	-296	-404
Årets resultat	519	-180	469	-649	392
Likvida medel & fin placeringar	2 157	2 015	1 936	2 184	1 792
Skulder till kreditinstitut	19 944	20 380	20 796	20 776	21 195
Fond för yttre underhåll	239	62	143	156	959
Balansomslutning	23 266	23 467	23 775	24 506	24 372
Fastigheternas taxeringsvärde	78 557	78 557	56 050	56 050	56 050
Soliditet %	6	6	7	5	7
Räntekostnad kr/kvm	23	23	36	45	63
Låneskuld kr/kvm	3 059	3 088	3 151	3 148	3 212
Avgift kr/kvm	799	787	787	780	774

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 784	61 724	1 416 842	-180 333	1 406 017
Disposition av föregående års resultat:		0	-180 333	180 333	0
Avsättning yttre fond		536 000	-536 000		0
I anspråkstagande fond		-358 239	358 239		0
Årets resultat				519 460	519 460
Belopp vid årets utgång	107 784	239 485	1 058 748	519 460	1 925 477

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 058 748
årets vinst	519 460
	1 578 208

disponeras så att i ny räkning överföres	1 578 208
	1 578 208

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	5 401 058	5 441 104
Övriga intäkter	3	433 782	273 654
		5 834 840	5 714 758
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-600 719	-962 644
Planerat underhåll	5	-358 238	-609 432
Fastighetsavgift/skatt		-204 201	-196 973
Driftskostnader	6	-1 685 542	-1 904 544
Övriga kostnader	7	-399 832	-396 613
Personalkostnader	8	-993 928	-731 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-922 749	-944 341
		-5 165 209	-5 745 559
Rörelseresultat		669 631	-30 801
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 818	2 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 989	-152 041
		-150 171	-149 531
Årets resultat		519 460	-180 333

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	20 415 487	21 092 111
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	11	162 900	0
		20 578 387	21 092 111
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		20 578 887	21 092 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 500	0
Avgifts- och hyresfordringar		41	203
Avräkningskonto HSB Malmö		2 157 951	2 014 753
Övriga fordringar	13	418 863	241 280
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		-2 100	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 222	117 489
		2 687 477	2 373 725
Summa omsättningstillgångar		2 687 477	2 373 725
SUMMA TILLGÅNGAR		23 266 364	23 466 536

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 784	107 784
Fond för yttre underhåll	15	239 485	61 724
		347 269	169 508
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 058 748	1 416 842
Årets resultat		519 460	-180 333
		1 578 208	1 236 509
Summa eget kapital		1 925 477	1 406 017
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	19 944 096	20 379 948
Leverantörsskulder		152 440	457 820
Övriga skulder	19	181 539	139 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 062 812	1 083 497
Summa kortfristiga skulder		21 340 887	22 060 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 266 364	23 466 536

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		519 460	-180 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		922 749	944 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 442 209	764 008
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-170 553	-110 697
Förändring av kortfristiga skulder		-283 781	287 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten		987 875	940 823
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-409 025	-445 801
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-408 825	-445 801
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-435 852	-415 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-435 852	-415 852
Årets kassaflöde		143 198	79 170
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 014 753	1 935 583
Likvida medel vid årets slut		2 157 951	2 014 753

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 40 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,49 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 099 861 kr (fg år 10 099 861 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 126 754	5 101 341
Årsavgifter lokaler	45 648	45 420
Hysesintäkter lokaler	80 371	79 490
El	238 366	293 223
Uppvärmning	-92 918	-81 175
Övriga avgifter	2 837	2 805
	5 401 058	5 441 104

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift	31 941	17 445
Pantförskrivningsavgift	20 243	10 140
Avgift andrahandsupplåtelse	15 288	18 336
Ersättning försäkringsskador	312 131	103 242
Övriga intäkter	54 179	124 491
	433 782	273 654

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	20 453	22 528
Löpande underhåll av bostäder	60 019	21 812
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 002	51 170
Löpande underhåll tvättutrustning	57 470	57 886
Löpande underhåll av installationer	4 641	1 688
Löpande underhåll Va/sanitet	12 018	61 077
Löpande underhåll värme	16 663	126 118
Löpande underhåll ventilation	2 500	18 313
Löpande underhåll el	64 192	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	80 748	37 086
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	26 915	29 035
Löpande underhåll av markytor	15 847	5 500
Försäkringsskador	230 606	530 431
Skadegörelse	3 645	0
	600 719	962 644

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	41 993	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	24 430	530 763
Periodiskt underhåll värme	0	37 375
Periodiskt underhåll el	249 941	41 294
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	41 875	0
Öresutjämning	-1	
	358 238	609 432

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel och lokalvård	118 840	267 861
Elavg för drivkraft och belysning	298 264	361 506
Fjärrvärme	721 811	720 412
Vatten	294 277	285 380
Sophämtning	100 123	105 055
Övriga avgifter	152 226	164 330
Öresutjämning	1	
	1 685 542	1 904 544

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	147 144	152 877
Revisionsarvoden	12 725	12 250
Övriga externa kostnader	239 963	231 486
	399 832	396 613

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	232 700	205 916
Ersättningar till övriga förtroendevalda	53 740	43 760
Löner och ersättningar	418 140	271 664
Uttagsskatt	119 867	78 701
	824 447	600 041
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	169 481	130 971
Öresavrundningar	0	0
	169 481	130 971
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	993 928	731 012

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 826 818	36 381 017
Årets investeringar i brandsystem	246 125	445 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 072 943	36 826 818
Ingående avskrivningar	-15 902 257	-14 995 916
Årets avskrivningar	-922 749	-906 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 825 006	-15 902 257
Mark	167 550	167 550
Utgående värde mark	167 550	167 550
Bokfört värde byggnader och mark	20 415 487	21 092 111
Taxeringsvärden byggnader	46 464 000	46 464 000
Taxeringsvärden mark	32 093 000	32 093 000
	78 557 000	78 557 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	477 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	477 037
Ingående avskrivningar	0	-439 037
Årets avskrivningar		-38 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-477 037
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Avser projekt gällande solceller. Förväntas klart under 2021 till en kostnad av 1 250 000 kr före eventuella bidrag.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp	162 900	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 900	
Utgående redovisat värde	162 900	

Not 12 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	700
Utgående redovisat värde	500	700

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	287 495	165 715
Skattefordran	67 062	75 565
Övriga kortfristiga fordringar avseende förskott arvode	64 306	0
	418 863	241 280

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	111 222	117 489
	111 222	117 489

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	61 724	143 156
Avsättning	536 000	528 000
Ianspråktagande	-358 239	-609 432
	239 485	61 724

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	22 932 000	22 932 000
	22 932 000	22 932 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

19 944 096 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 435 852 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 944 096	20 379 948
	19 944 096	20 379 948

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,59	2021-06-29	5 414 635	5 480 487
Stadshypotek	0,55	2021-02-17	1 556 500	1 622 500
Stadshypotek	0,55	2021-02-17	945 000	965 000
Stadshypotek	1,05	2021-06-30	5 406 021	5 590 021
Stadshypotek	0,60	2021-10-29	3 480 000	3 530 000
Swedbank Hypotek	0,86	2020-01-28	0	3 191 940
SBAB	0,51	2021-01-28	3 141 940	0
			19 944 096	20 379 948

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	16 020	15 281
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	11 519	11 140
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	34 133	34 133
Uttagsskatt	119 867	78 701
Öresavrundningar	0	-1
	181 539	139 254

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvode, lönekostnader och sociala avgifter	420 902	396 221
Upplupen extern revisor	12 600	12 250
Upplupen elkostnad	36 598	71 043
Upplupen värmekostnad	126 498	124 360
Förutbetalda hyror och avgifter	453 450	433 820
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	4 327	30 746
Upplupna räntekostnader-lån	8 437	15 058
Öresavrundningar	0	-1
	1 062 812	1 083 497

Malmö 2021 - -

Hans-Olof Holmqvist
Ordförande

Madeleine Eriksmoen
Styrelseledamot

Fredrik Kristiansen
Styrelseledamot

Helcio de Lima Apgaua
Styrelseledamot

Jenny Lundgren
Styrelseledamot

Johan Classon
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Per Gerhardsson
av föreningen vald revisor

Melinda Fehrm
av föreningen vald revisor

Revisor från Borevision i Sverige AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Atle i Malmö, org.nr. 746000-4992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Atle 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Atle i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Gerhardsson
Av föreningen vald revisor

Melinda Fehrm
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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.