



ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF
BIKUPAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Bikupan i Malmö
716407-3038

Medlemmarna i HSB Brf Bikupan i Malmö kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 27 september 2020
Tid, kl.: 17.00
Plats: Repslagaregatan 8, ute på gård

Välkomna!

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



HSB – där möjligheterna bor

16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Bikupan i Malmö
Org.nr 716407-3038

Styrelsen för HSB Brf Bikupan i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-05-01 - 2020-04-30.

Detta är HSB Brf Bikupan i Malmös 30:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Biet 34, Malmö Kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Repslagaregatan 8 A-B 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:


Rok:	Antal:
1 (kv)	1
2	4
3	8
4	4
Totalt:	17 lägenheter
Total lägenhetsyta:	1 420 m ²
Lägenheternas medelyta:	84 m ²

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 september 2019 på High Court, Malmöhusvägen 1, 211 18 Malmö klockan 17.00. Närvarande var 18 medlemmar, varav 14 röstberättigade medlemmar inkl. en med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Malin Sebring	Styrelseledamot, ordförande	2020
Per Ericsson	Styrelseledamot, vice ordförande	2021
Stefan Persson	Styrelseledamot, sekreterare	2020
Peter Schmidbauer	Styrelseledamot, studieorganisatör	2021
Yvonne Malmros	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Malin Sebring och styrelseledamoten Stefan Persson. 

HSB Brf Bikupan i Malmö
Org.nr 716407-3038

Styrelsen har under 2019 hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Malin Sebring, Per Ericsson, Stefan Persson och Peter Schmidbauer.

Revisorer

Under året har Christer Anderberg varit internvald revisor. Lisbeth Bessfelt har varit intern revisorssuppleant. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Kajsa Ericsson Dijkstra, och till suppleant i valberedningen har varit Lisbeth Bessfelt.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Stefan Persson med Per Ericsson som suppleant.

Vicevärd

Ansvarig för vicevärdsuppgifterna har varit Stefan Persson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört mindre underhållsåtgärder.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 26 april 2020.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 696 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningen har sedan flera år tillbaka oförändrade årsavgifter.

I år firade föreningen sin 30-årsdag med en avgiftsfri månad.


Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Budgeten för år 2020/2021 visade heller inget höjningsbehov av årsavgifterna och därför beslöt sig styrelsen för att även i år låta årsavgifterna förbli oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 971 249 kr. Under året har föreningen amorterat 57 472 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 121 år. Styrelsens intention är att i framtiden amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. *DM*

HSB Brf Bikupan i Malmö
Org.nr 716407-3038

Medlemsinformation

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar (24 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	911	1 002	991	994	994
Rörelsens kostnader	-875	-877	-837	-850	-774
Finansiella poster, netto	-48	-52	-51	-52	-68
Årets resultat	-12	74	103	93	152
Likvida medel & fin. placeringar	2 231	2 081	1 818	1 548	1 250
Skulder till kreditinstitut	6 971	7 029	7 086	7 144	7 201
Fond för yttre underhåll	950	963	909	855	834
Balansomslutning	13 159	13 237	13 228	13 218	13 170
Fastighetens taxeringsvärde	36 600	25 400	25 400	25 400	19 800
Soliditet %	46	46	45	45	44
Räntekostnad kr/kvm	42	40	40	40	51
Låneskuld kr/kvm	4 909	4 950	5 036	5 077	5 071
Avgift kr/kvm	696	696	696	696	696

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 286 563	1 720 648	962 537	1 030 770	73 546	6 074 064
Avsättning till yttre fond år 2019/2020			42 000	-42 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2019/2020			-54 150	54 150		0
Disposition av föregående års resultat				73 546	-73 546	0
Årets resultat					-12 042	-12 042
Belopp vid årets utgång	2 286 563	1 720 648	950 387	1 116 466	-12 042	6 062 022

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 116 466
årets förlust	-12 042
	1 104 424
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 104 424
	1 104 424

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

Qu

Resultaträkning	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	906 081	988 452
Övriga intäkter	3	4 421	13 820
		910 502	1 002 272
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-33 959	-84 890
Periodiskt underhåll	5	-54 150	0
Fastighetsavgift/-skatt		-24 293	-23 409
Driftskostnader	6	-416 867	-416 336
Övriga externa kostnader	7	-106 248	-98 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 034	-253 778
		-874 551	-876 838
Rörelseresultat		35 951	125 434
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 421	5 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 414	-57 212
		-47 993	-51 888
Årets resultat		-12 042	73 546

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	10 888 432	11 127 466
		10 888 432	11 127 466

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		10 888 932	11 127 966
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	2
Avräkningskonto HSB Malmö		331 065	1 680 893
Övriga fordringar	10	4 663	3 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34 128	24 446
		369 856	1 709 077

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	12	1 900 000	400 000
		1 900 000	400 000

Summa omsättningstillgångar		2 269 856	2 109 077
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		13 158 788	13 237 043
-------------------------	--	-------------------	-------------------

04

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 286 563	2 286 563
Kapitaltillskott		1 720 648	1 720 648
Fond för yttre underhåll	13	950 387	962 537
		4 957 598	4 969 748
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 116 466	1 030 770
Årets resultat		-12 042	73 546
		1 104 424	1 104 316
Summa eget kapital		6 062 022	6 074 064
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 971 249	7 028 721
Leverantörsskulder		35 105	39 114
Aktuella skatteskulder		1 985	1 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	88 427	94 043
Summa kortfristiga skulder		7 096 766	7 162 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 158 788	13 237 043 <i>DM</i>

Kassaflödesanalys

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-12 042	73 546
Avskrivningar		239 034	253 778
Resultat efter finansiella poster		226 992	327 324
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 607	-1 081
Förändring av kortfristiga skulder		-8 741	-6 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		207 644	320 024
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-57 472	-57 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-57 472	-57 472
Årets kassaflöde		150 172	262 552
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 080 893	1 818 341
Likvida medel vid årets slut		2 231 065	2 080 893 <i>DM</i>

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 bostadsrättsföreningen 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 resultatdisposition 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 90 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 1,41 %.

Övriga tillgångar och skulder

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


Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 888 203 kr (föregående år 6 888 203 kr). 

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter bostäder	906 081 906 081	988 452 988 452

Not 3 Övriga intäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	1 860	3 894
Ersättning försäkringsskador	0	7 363
Övriga intäkter	2 561 4 421	2 563 13 820

Not 4 Löpande underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Material i löpande underhåll	3 129	1 805
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	10 183	41 491
Löpande underhåll tvättutrustning	9 541	1 100
Löpande underhåll av installationer	0	5 188
Löpande underhåll ventilation	531	0
Löpande underhåll el	844	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	531	30 970
Löpande underhåll av hissar	4 364	4 336
Löpande underhåll av markytor	3 188	0
Skadegörelse	1 648	0
	33 959	84 890

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Periodiskt underhåll installationer	5 750	0
Periodiskt underhåll värme	48 400	0
	54 150	0 <i>em</i>

Not 6 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskötsel	0	67 256
Kombinationsavtal fastighetsservice	68 396	0
Lokalvård	46 947	45 992
Serviceavtal	33 540	40 144
Hissbesiktning	3 045	2 968
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 788	0
El	72 850	63 561
Fjärrvärme	76 619	77 796
Vatten	42 681	40 061
Sophantering	24 429	24 089
Container	6 614	22 288
Tvätt av sopkärl	0	2 595
Fastighetsförsäkringar	17 556	16 767
Brandskyddskostnader	326	0
Kabel-TV	13 077	12 819
	416 868	416 336

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Administrativ förvaltning	51 951	42 216
Extern revisor	8 500	8 025
Driftsuppföljning	6 655	12 658
Fastighetsjour	2 344	2 296
Energideklaration	11 875	0
Medlemsavgift HSB Malmö	7 470	7 470
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 860	3 894
Stämman	13 053	16 514
Föreningsverksamhet	1 140	2 931
Förbrukningsmaterial	0	195
Transportmedel och arbetsredskap	0	1 891
Kontorsmaterial och trycksaker	0	275
Övriga externa kostnader	1 400	60
	106 248	98 425

Not 8 Byggnader och mark

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	16 993 400	16 993 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	16 993 400	16 993 400
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 640 934	-3 387 156
Årets avskrivningar i byggnader	-239 034	-253 778
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 879 968	-3 640 934
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 171 000	-3 171 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 171 000	-3 171 000
Ingående värde mark	946 000	946 000
Utgående värde mark	946 000	946 000
Utgående redovisat värde	10 888 432	11 127 466
Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	20 800 000	12 000 000
	36 600 000	25 400 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2020-04-30	2019-04-30
Avräkning skatter, skattekonto	4 663	3 736
	4 663	3 736

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Förutbetalda serviceavtal	13 625	9 611
Förutbetald kabel-TV	2 209	2 164
Förutbetald försäkring	12 313	11 401
Upplupna ränteintäkter	5 981	1 270
	34 128	24 446

Not 12 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Bikupan har fastränteplaceringar hos HSB ek. för.
Följande beopp och räntor presenteras nedan.

Placeringsgivare	Räntesats	Saldo	Saldo
	%	2020-04-30	2019-04-30
HSBM 9	0	0	400 000
HSBM 11	0,7700	1 000 000	0
HSBM 13	0,6900	400 000	0
HSBM 12	0,7700	500 000	0
		1 900 000	400 000

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-04-30	2019-04-30
Belopp vid årets ingång	962 537	908 537
Avsättning till fond för yttre underhåll	42 000	54 000
Ianspråktagande från fond till yttre underhåll	-54 150	0
	950 387	962 537

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 300 000	15 300 000
	15 300 000	15 300 000

Not 15 Långfristiga skulder

6 971 249 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 57 472 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 683 889 kr.

	2020-04-30	2019-04-30
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	6 971 249	7 028 721
	6 971 249	7 028 721

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Bikupan.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
Stadshypotek	1,2190	2021-04-23	549 035	558 083
Stadshypotek	1,1110	2020-12-30	2 824 482	2 854 290
Stadshypotek	1,1110	2020-06-29	3 597 732	3 616 348
			6 971 249	7 028 721

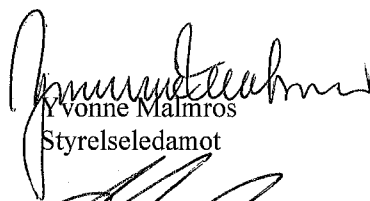
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna räntekostnader	5 249	4 908
Upplupen extern revisor	8 500	8 025
Upplupen elkostnad	6 589	4 268
Upplupen värmekostnad	4 634	4 647
Upplupen renhållningskostnad	1 173	1 333
Upplupen löpande underhåll	0	1 100
Förutbetalda hyror och avgifter	62 283	69 762
	88 428	94 043

Malmö den 1 / 7 -2020



Malin Sebring
Ordförande



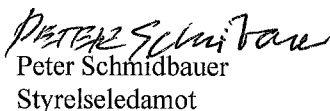
Yvonne Malmros
Styrelseledamot



Per Ericsson
Styrelseledamot



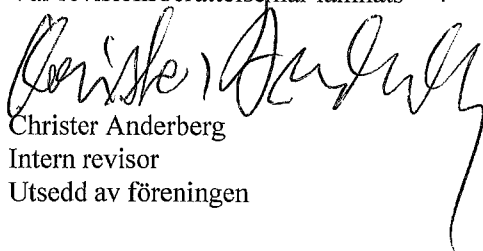
Stefan Persson
Styrelseledamot



Peter Schmidbauer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse, har lämnats 10 / 8

-2020



Christer Anderberg
Intern revisor
Utsedd av föreningen



Dragan Mitic
BoRevision AB
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bikupan i Malmö, org.nr. 716407-3038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bikupan i Malmö för räkenskapsåret 2019/2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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. Risker 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 Bikupan i Malmö för räkenskapsåret 2019/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

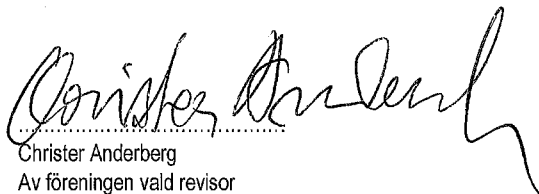
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 10/8 - 2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Anderberg
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.