



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
BRAGE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brage i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen de 11 maj 2020, kl.18.30

Lokal: IK SPARTA Sallerupsvägen 28 D

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor och eventuell suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
23. Avslutning

Anmälan för deltagande i brf. Brages årsstämma tisdagen 11 maj 2020 kl.18.30

Om man önskar delta i den gemensamma måltiden efter stämman måste anmälan lämnas in senast den 4 maj 2020

Anmälan läggs i brf. Brages postfack i tr. A eller skickas via e-mail till brf.brage@telia.com

Jag/vi önskar delta i den gemensamma måltiden

Namn.....

Lägenhetsnummer (01-57):

Antal personer:

Styrelsen för HSB Brf Brage i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1939 på Midgård 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sallerupsvägen 28 A-D, 212 18 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	6	213
2	38	2011
3	10	698
Totalt:	54	
Lokaler, bostadsrätt	3	570
Parkeringsplatser	15	
Total lägenhetsyta	2922 kvm	
Total lokalyta	570 kvm.	
Lägenheternas medelyta	54 kvm.	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Total fasadrenovering, 2019

Relining, 2017-2018

Bytt ut hela belysningsystemet till LED-lampor med rörelsedetektorer, 2015

Renoverat tvättstugorna, installerat torkskåp och nya torktumlare samt bytt vissa tvättmaskiner, 2015-2016

Uppdaterat vårt passersystem, 2017

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019

Närvarande var 13 st medlemmar varav 12 röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Agneta Boman
Vice ordförande	Anna Svensson
Sekreterare	Agneta Hallbäck
Studieorganisatör	Agneta Hallbäck
Utsedd av HSB	Helcio de Lima Apgaua tom 2019-11-30. Jörgen Andersson from 2019-12-01
Suppleant	Lennart Kogg
Suppleant	Kent Zielinski
Suppleant	David Lozansson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Agneta Hallbäck och Anna Svensson samt suppleanten David Lozansson
Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Agneta Boman, Anna Svensson, Agneta Hallbäck, Jörgen Andersson.

Revisorer

Eva Hansson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd

Vicevärdssysslorna har skötts av styrelsen.

HSB Fastighetsservice har stått för fastighets- och markskötsel samt lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Totalrenoverat fasaden

Satt upp nya armaturer ovanför entréerna samt ny skylt med gatunummer utmed Sallerupsvägen

Förstärkt låsen i miljöhusen för att förhindra att obehöriga tar sig in

Installerat 2 nya tvättmaskiner

Radonmätning har påbörjats i december. 12 lägenheter är berörda.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-02-08. Vid besiktningen framkom att trapphusen behöver målas om. Skall göras efter fasadrenovering.

Markmiljön på baksidan skall åtgärdas för dagvattenproblem p.g.a. översvänningsproblem hos Sparta vid kraftigt regn.

Nya och fler cykelställ skall sättas upp.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder. Vi skall förstärka gräsmattan vid miljöhuset, ändra om parkeringsplatserna nr 13-15. Dessa åtgärder görs p.g.a. föreläggande från Brandmyndighet Syd för att underlätta tillgängligheten för brandbilar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 834 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2020-07-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normal fallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 254 127 kr. Under året har föreningen amorterat 207 388 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 år.

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

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar (72 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 041	2 988	2 653	2 604	2 460
Rörelsens kostnader	-2 481	-2 339	-2 377	-2 265	-2 370
Finansiella poster, netto	-271	-248	-240	-246	-229
Årets resultat	289	401	37	93	-138
Likvida medel & fin placeringar	1 660	5 307	1 259	2 700	1 407
Skulder till kreditinstitut	13 254	13 462	10 252	10 422	6 563
Fond för yttre underhåll	825	599	280	37	29
Balansomslutning	15 461	15 364	11 721	12 489	7 863
Fastigheternas taxeringsvärde	37 140	26 635	26 635	26 635	23 499
Soliditet %	11	9	8	8	11
Räntekostnad kr/kvm	82	77	70	76	68
Låneskuld kr/kvm	3 796	3 855	2 936	2 939	1 845
Avgift kr/kvm	834	814	794	777	749

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 641	598 942	317 933	401 245	1 374 761
Avsättning år 2019 yttre fond	0	345 000	-345 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	0	-119 189	119 189	0	0
Disposition av föregående års resultat:			401 245	-401 245	0
Årets resultat				288 518	288 518
Belopp vid årets utgång	56 641	824 753	493 367	288 518	1 663 279

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	493 367
årets vinst	288 518
	781 885

disponeras så att i ny räkning överföres	781 885
	781 885

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 734 122	2 661 798
Övriga intäkter	3	306 878	325 723
		3 041 000	2 987 521
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-183 686	-176 590
Planerat underhåll	5	-119 189	0
Fastighetsavgift/skatt		-87 758	-86 548
Driftskostnader	6	-1 204 414	-1 212 369
Övriga kostnader	7	-189 011	-241 133
Personalkostnader	8	-206 923	-203 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 359	-418 996
		-2 481 340	-2 338 716
Rörelseresultat		559 660	648 805
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 208	19 805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 349	-267 365
		-271 141	-247 560
Årets resultat		288 518	401 245

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 724 822	9 973 181
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		13 724 822	9 973 181
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		13 725 522	9 973 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10
Avgifts- och hyresfordringar		1 240	831
Avräkningskonto HSB Malmö		560 362	1 707 446
Övriga fordringar	12	9 837	9 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 009	72 442
		635 448	1 790 086
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 100 000	3 600 000
		1 100 000	3 600 000
Summa omsättningstillgångar		1 735 448	5 390 086
SUMMA TILLGÅNGAR		15 460 970	15 363 967

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 641	56 641
Fond för yttre underhåll	15	824 753	598 942
		881 394	655 583
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		493 367	317 933
Årets resultat		288 518	401 245
		781 885	719 178
Summa eget kapital		1 663 279	1 374 761
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	12 222 688	13 254 127
Summa långfristiga skulder		12 222 688	13 254 127
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 031 439	207 388
Leverantörsskulder		83 954	111 689
Aktuella skatteskulder		5 599	6 842
Övriga skulder	19	3 016	1 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	450 995	407 509
Summa kortfristiga skulder		1 575 003	735 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 460 970	15 363 967

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		288 518	401 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		490 359	418 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		778 877	820 241
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 554	-13 077
Förändring av kortfristiga skulder		15 873	32 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		802 304	839 309
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 242 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 242 000	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-207 388	3 209 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-207 388	3 209 612
Årets kassaflöde		-3 647 084	4 048 921
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 307 446	1 258 524
Likvida medel vid årets slut		1 660 362	5 307 445

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 51 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 2,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 623 321 kr (fg år 3 623 321 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 438 232	2 378 916
Årsavgifter lokaler	244 254	234 157
Hysesintäkter	51 636	48 725
	2 734 122	2 661 798

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Årsavgift vatten	106 088	110 402
Årsavgift el	162 601	162 761
Årsavgift värme	16 884	16 884
Övriga intäkter	21 305	35 676
	306 878	325 723

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	21 071	36 417
Material i löpande underhåll	20 428	5 664
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	15 750	0
Löpande underhåll tvättutrustning	20 245	19 858
Löpande underhåll av installationer	48 353	18 112
Löpande underhåll Va/sanitet	0	2 375
Löpande underhåll värme	11 388	875
Löpande underhåll ventilation	3 438	3 438
Löpande underhåll el	20 695	48 431
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	8 655
Löpande underhåll av markytor	9 832	15 342
Löpande underhåll av hissar	12 486	17 423
	183 686	176 590

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll el	29 313	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	89 876	0
	119 189	0

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	253 400	256 318
El	256 588	225 658
Uppvärmning	355 470	391 884
Vatten	133 678	118 765
Sophämtning	61 290	62 519
Övriga avgifter	143 988	157 224
Öresutjämning		1
	1 204 414	1 212 369

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	89 136	84 523
Revisionsarvoden	9 412	9 138
Övriga kostnader	90 463	147 472
	189 011	241 133

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	129 894	125 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	29 550	25 424
Andra ersättningar	16 504	18 375
	175 948	168 799

Sociala kostnader

Sociala kostnader	30 975	34 281
	30 975	34 281

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	206 923	203 080
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 616 300	15 616 300
Utrangering fasad	-475 872	0
Omklassificering fasad	4 242 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 382 428	15 616 300
Ingående avskrivningar	-5 723 521	-5 304 525
Utrangeringar. ack. avskrivningar	475 872	
Årets avskrivningar	-490 359	-418 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 738 008	-5 723 521
Mark	80 402	80 402
Utgående värde mark	80 402	80 402
Bokfört värde byggnader och mark	13 724 822	9 973 181
Taxeringsvärden byggnader	22 234 000	18 401 000
Taxeringsvärden mark	14 906 000	8 234 000
	37 140 000	26 635 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	4 242 000	0
Omklassificeringar	-4 242 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9 837	9 357
	9 837	9 357

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	974	2 874
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 035	69 568
	64 009	72 442

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 100 000	3 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 100 000	3 600 000
Utgående redovisat värde	1 100 000	3 600 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	598 942	279 942
Avsättning	345 000	319 000
Ianspråktagande	-119 189	0
	824 753	598 942

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	13 832 000	13 832 000
	13 832 000	13 832 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

1 031 439 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 207 388 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 031 439	207 388
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	12 222 688	13 254 127
	13 254 127	13 461 515

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,62	2020-10-23	264 440	282 068
Stadshypotek	1,95	2020-01-30	308 775	326 675
Stadshypotek	1,56	2021-01-30	426 250	431 250
Swedbank Hypotek	1,46	2020-08-25	621 131	665 023
Stadshypotek	1,58	2021-03-30	741 625	750 125
Swedbank Hypotek	2,37	2025-10-24	1 298 750	1 313 750
Stadshypotek	1,81	2022-10-30	2 394 156	2 419 624
Swedbank Hypotek	2,49	2028-03-24	3 349 000	3 383 000
Swedbank Hypotek	2,34	2026-01-23	3 850 000	3 890 000
			13 254 127	13 461 515

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 217187 kr.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	2 021	1 068
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	995	583
	3 016	1 651

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	37 702	38 243
Förutbetalda hyror och avgifter	237 832	267 486
Övriga upplupna kostnader	175 460	101 780
	450 994	407 509

HSB Brf Brage i Malmö
Org.nr 746000-5833

Malmö den 020-03-12

Agneta Boman

Agneta Hallbäck

Anna Svensson

Jörgen Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/3-2020

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva- Marie Hansson
av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brage i Malmö, org.nr. 746000-5833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brage i Malmö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende 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 uppger, 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 utseende 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 Brage i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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 18/3-2020

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva - Marie Hansson
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.