



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
BRAGE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening BRAGE
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2021. 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. Revisoreernas 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



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5833

HSB Brf Brage i Malmö

Anmälan för deltagande i brf. Brages årsstämma tisdagen den 29 juni 2021,
kl 18.30

Anmälan läggs i brf. Brages postfack i tr. A eller skickas via e-mail till
brf.brage@telia.com senast den 27 juni 2021

Namn.....

Lägenhetsnummer (01-57):

Antal personer:

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf BRAGE

Org nr 746000-5833

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 2020-12-31

föreningens 83 verksamhetsår.

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:

2019:

Total fasadrenovering

Byte av 2 tvättmaskiner

2017 2018:

Relining

2015:

Bytt ut hela belysningsystemet till LED-lampor med rörelsedetektorer
Renoverat tvättstugor. Installerat torkskåp och nya torktumlare samt bytt ut två tvättmaskiner.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020.
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	Jörgen Andersson
Suppleant	Lennart Kogg
Suppleant	Kent Zielinski
Suppleant	David Lozansson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Agneta Boman samt suppleanterna Kent Zielinski och Lennart Kogg.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

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

Revisorer

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

Valberedning

Eva Ljung, Ferri Racz, Kany Diabaté

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Agneta Boman

Vicevärd

Vicevärdssysslorna har skötts av styrelsen.
HSB Fastighetservice har stått för fastighets- och markskötsel samt lokalvärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Målning av trapphus och hisstrumma
Inhägnat Brages tomt mot parken och Brf.Loke
Byte av läsare till passagesystemet
Byte av styrfunktion till fjärrvärmeväxlare

Utökat antalet cykelställ
Totalrenovering av nedfart till cykelkällaren

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-04-20. Vid besiktningen framkom inga större brister varken på inne eller utemiljö. Vi har fortfarande inte fått klartecken på att flytta miljöhuset (Brandmyndighetens krav) från Byggnadsnämnden. Förhoppningsvis skall allt bli klart under 2021.

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

Byta komponenter i undercentralen
Eventuellt kommer vi att sätta upp laddstolpar på parkeringsplatserna

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 851 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2021-07-01.

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 13 046 739 kr. Under året har föreningen amorterat 207 388 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63 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 9 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 073	3 041	2 988	2 653	2 604
Rörelsens kostnader	-2 837	-2 481	-2 339	-2 377	-2 265
Finansiella poster, netto	-275	-271	-248	-240	-246
Årets resultat	-39	289	401	37	93
Likvida medel & fin placeringar	1 740	1 660	5 307	1 259	2 700
Skulder till kreditinstitut	13 047	13 254	13 462	10 252	10 422
Fond för yttre underhåll	674	825	599	280	37
Balansomslutning	15 311	15 461	15 364	11 721	12 489
Fastigheternas taxeringsvärde	37 140	37 140	26 635	26 635	26 635
Soliditet %	11	11	9	8	8
Räntekostnad kr/kvm	81	82	77	70	76
Låneskuld kr/kvm	3 736	3 796	3 855	2 936	2 939
Avgift kr/kvm	851	834	814	794	777

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 641	824 753	493 367	288 518	1 663 279
Avsättning år 2020 yttre fond		367 000	-367 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-517 361	517 361		0
Disposition av föregående års resultat:			288 518	-288 518	0
Årets resultat				-38 935	-38 935
Belopp vid årets utgång	56 641	674 392	932 246	-38 935	1 624 344

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	932 247
årets förlust	-38 935
	893 312

disponeras så att	
i ny räkning överföres	893 312
	893 312

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	2 789 220	2 734 122
Övriga intäkter	3	283 930	306 878
		3 073 150	3 041 000
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-178 733	-183 686
Planerat underhåll	5	-517 361	-119 189
Fastighetsavgift/skatt		-90 566	-87 758
Driftskostnader	6	-1 161 734	-1 204 414
Övriga kostnader	7	-184 570	-189 011
Personalkostnader	8	-203 571	-206 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 959	-490 359
		-2 837 494	-2 481 340
Rörelseresultat		235 656	559 660
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 243	16 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 834	-287 349
		-274 591	-271 141
Årets resultat		-38 935	288 518

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 435 863	13 724 822
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		13 435 863	13 724 822
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		13 436 363	13 725 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 240
Avräkningskonto HSB Malmö		640 483	560 362
Övriga fordringar	12	11 718	9 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	122 043	64 009
		774 244	635 448
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 100 000	1 100 000
		1 100 000	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		1 874 244	1 735 448
SUMMA TILLGÅNGAR		15 310 607	15 460 970

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 641	56 641
Fond för yttre underhåll	15	674 392	824 753
		731 033	881 394
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		932 247	493 367
Årets resultat		-38 935	288 518
		893 312	781 885
Summa eget kapital		1 624 345	1 663 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	11 885 542	12 222 688
Summa långfristiga skulder		11 885 542	12 222 688
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 161 197	1 031 439
Leverantörsskulder		150 809	83 954
Aktuella skatteskulder		7 274	5 599
Övriga skulder	19	1 416	3 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	480 024	450 995
Summa kortfristiga skulder		1 800 720	1 575 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 310 607	15 460 970

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-38 935	288 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		500 959	490 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		462 024	778 877
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-58 475	7 554
Förändring av kortfristiga skulder		95 959	15 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		499 508	802 304
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-212 000	-4 242 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-212 000	-4 242 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-207 388	-207 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-207 388	-207 388
Årets kassaflöde		80 120	-3 647 084
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 660 362	5 307 446
Likvida medel vid årets slut		1 740 482	1 660 362

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 50 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 3 %

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 486 940	2 438 232
Årsavgifter lokaler	249 144	244 254
Hysesintäkter	53 136	51 636
	2 789 220	2 734 122

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Årsavgift vatten	2 240	106 088
Årsavgift el	0	162 601
Årsavgift värme	16 884	16 884
Övriga intäkter	43 954	21 305
Vatten, momsreg	81 342	0
El, momsreg	139 510	0
	283 930	306 878

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	29 552	21 071
Material i löpande underhåll	7 300	20 428
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 004	15 750
Löpande underhåll tvättutrustning	12 367	20 245
Löpande underhåll av installationer	3 497	48 353
Löpande underhåll Va/sanitet	9 093	0
Löpande underhåll värme	875	11 388
Löpande underhåll ventilation	9 076	3 438
Löpande underhåll el	0	20 695
Löpande underhåll av markytor	10 914	9 832
Löpande underhåll av hissar	36 228	12 486
Löpande underhåll av bostäder	5 238	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	52 589	0
	178 733	183 686

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	484 361	0
Periodiskt underhåll el	0	29 313
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	89 876
Periodiskt underhåll markytor	33 000	0
	517 361	119 189

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	255 873	253 400
El	182 986	256 588
Uppvärmning	351 944	355 470
Vatten	158 462	133 678
Sophämtning	67 829	61 290
Övriga avgifter	144 640	143 988
	1 161 734	1 204 414

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	85 567	89 136
Revisionsarvoden	9 619	9 412
Energideklaration	13 125	0
Övriga kostnader	76 259	90 463
	184 570	189 011

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	134 681	129 894
Ersättningar till övriga förtroendevalda	22 934	29 550
Andra ersättningar	18 441	16 504
	176 056	175 948
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	27 515	30 975
	27 515	30 975
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	203 571	206 923

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 382 428	15 616 300
Utrangering fasad	0	-475 872
Omklassificering fasad	0	4 242 000
Omklassificering staket	212 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 594 428	19 382 428
Ingående avskrivningar	-5 738 008	-5 723 521
Utrangeringar, ack. avskrivningar	0	475 872
Årets avskrivningar	-500 959	-490 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 238 967	-5 738 008
Mark	80 402	80 402
Utgående värde mark	80 402	80 402
Bokfört värde byggnader och mark	13 435 863	13 724 822
Taxeringsvärden byggnader	22 234 000	22 234 000
Taxeringsvärden mark	14 906 000	14 906 000
	37 140 000	37 140 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	212 000	4 242 000
Omklassificeringar	0	-4 242 000
Omklassificering staket	-212 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
	500	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 718	9 837
	11 718	9 837

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	479	974
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 564	63 035
	122 043	64 009

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 100 000	1 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 100 000	1 100 000
Utgående redovisat värde	1 100 000	1 100 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	824 753	598 942
Avsättning	367 000	345 000
Ianspråktagande	-517 361	-119 189
	674 392	824 753

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	13 832 000	13 832 000
	13 832 000	13 832 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

1 161 197 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

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 161 197	1 031 439
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 885 542	12 222 688
	13 046 739	13 254 127

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,31	2021-10-25	246 812	264 440
Stadshypotek	1,95	2022-01-30	290 875	308 775
Stadshypotek	0,8	2022-01-30	421 250	426 250
Swedbank Hypotek	1,00	2023-08-25	577 239	621 131
Stadshypotek	0,96	2021-03-30	733 125	741 625
Swedbank Hypotek	2,37	2025-10-24	1 283 750	1 298 750
Stadshypotek	1,81	2022-10-30	2 368 688	2 394 156
Swedbank Hypotek	2,49	2028-03-24	3 315 000	3 349 000
Swedbank Hypotek	2,34	2026-01-23	3 810 000	3 850 000
			13 046 739	13 254 127

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 009 799 kr.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	972	2 021
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	444	995
	1 416	3 016

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	36 158	37 702
Förutbetalda hyror och avgifter	264 995	237 832
Övriga upplupna kostnader	178 871	175 460
Öresutjämning	0	1
	480 024	450 995

HSB Brf Brage i Malmö
Org.nr 746000-5833

Årsredovisning för HSB Brage i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den

Agneta Boman

Agneta Hallbäck

Anna Svensson

Jörgen Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva 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 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 revisionssed 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 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 utseende av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brage i Malmö för räkenskapsåret 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 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva 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 förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen 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.

Egna anteckningar.

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.