



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
DRAKEN I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening Draken kommer att hållas måndag 28 juni i kvartershuset Carl Flormansgatan 15 kl. 18.00.

Med anledning av lättnaderna av corona-restriktionerna från och med första juni kan Brf Draken nu öppna upp kvartershuset till stämman 28 juni.

Deltagartaket höjs för allmänna sammankomster och offentliga tillställningar. Vid evenemang inomhus med anvisade sittplatser får 50 personer delta.

Brf Drakens styrelse kan därmed tillåta en röstberättigad från varje hushåll att delta fysiskt på stämman. För övriga röstberättigade som inte deltar fysiskt på stämman bifogas formulär för poströstning med årsredovisningen och kallelsen.

Senast fredag 25 juni vill vi ha poströsterna i föreningens brevlåda i kvartershuset.

Styrelsen i HSB Brf Draken återkallar därmed tidigare utskick om enbart poströstning. Men det är viktigt att respektera att vi fortfarande lever i en pandemi och måste respektera avstånd i lokalen.

Ingen förtäring kommer att förekomma före, under eller efter stämman.



DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Draken i Malmö

Org nr 769617 - 2134
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2011/2012 på fastigheten Draken 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Carl Flormansgatan 1113. Föreningen har delägarförvaltning med HSB Sundsfastigheter för markområden Draken 9 och 10 inklusive kvartersgården Carl Flormansgatan 15.

Dessutom ingår vi i Samfällighetsföreningen Draken.

Samfälligheten består av sex föreningar: MKB Fastighets AB (Draken 8), brf Draken (Draken 9), HSB Sundsfastigheter (Draken 10), brf Skogsdungen (Draken 11), brf Friluftaren (Draken 12). och Midrocs parkeringshus (Draken 19).

Samfälligheten hanterar vägunderhåll, belysning, vatten & avlopp, avfall och sophantering. Vårt andelstal i Samfälligheten är 21 procent.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	22	70-75 m ² .
3	26	83-101 m ² .
Totalt:	48	
Parkeringsplatser	48	
Total lägenhetsyta	3 880 kvm.	
Lägenheternas medelyta	80,83 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020 kl. 19.00. 13 röstberättigade medlemmar slöt upp, 20 medlemmar valde att poströsta. Sammanlagt 33 röstberättigade av totalt 70 medlemmar i brf Draken.

HSB Brf Draken i Malmö
Org.nr 769617-2134

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Berndt Berggren.
Vice ordförande: Rolf Narberg.
Sekreterare: Janet Floreng Lindfors.
Ledamot: Nore Wilén.
Utsedd av HSB: Barbro Mohlin.

Suppleant: Violeta Gamalan.
Suppleant: Lena Johansson (lgh A1303).

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Janet Floreng Lindfors och Nore Wilén. Styrelsen har under året hållit elva sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Berndt Berggren, Rolf Narberg, Janet Floreng Lindfors och Nore Wilén.

Revisorer

Gull-Britt Olsson och Jonna Björnsson. Revisor från KPMG.

Valberedning

Kerstin Olsson och Iris Lundgren.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Berndt Berggren, ersättare Rolf Narberg.

Förvaltare

Brf Drakens styrelse.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

I styrelsen för Samfälligheten representeras vår förening av Berndt Berggren, ordförande i brf Draken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-08-10. Vid besiktningen framkom att fönsterbleck till källare och förråd behövde löpande rengöring/putsning.

Styrelsen gör årligen en översyn och uppdatering av underhållsplanen.

Vi drabbades av en omfattande vattenskada i en lägenhet, som i dag ligger till grund för det förebyggande rörarbete och dokumentation som ska genomföras under april-maj 2021.

Våra entrédörrar fick under våren en uppfräschning där rost slipades bort och hela dörrpartierna målades om.

Lasering av träytor på gården utfördes av styrelsen och flera medlemmar gemensamt.
Filterbyte utfördes i alla 48 lägenheterna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 705,58 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten innehåller en avgiftshöjning på 2 procent.

Följande energiavgifter höjdes 2020-01-01:

Värme: från 0,84 till 0,95 kr/kWh. **El:** från 1,33 kr till 1,75 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 775 352 kr. Under året har föreningen amorterat 1 138 624 kr.

Lagt om ett lån på totalt c: a 6 800 .000 med ränta 1,45 procent till 0,62 procent.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Årets resultat uppvisar 420 400 kr.

Efter ett utslag i Högsta förvaltningsdomstolen i december 2019, blev bostadsrättsföreningar som tillämpar IMD (individuell mätning och debitering) tvingade att börja debitera ut moms för el, vatten och värme till bostadsrättsinnehavarna.

Brf Draken började debitera detta juli 2020 men eftersom vi började med IMD 2017 och Skatteverket hävdar att momsredovisning ska ske retroaktivt från 2018, det kan innebära att vi kan få en skuld till Skatteverket under 2021, då vår första momsredovisning äger rum. Det beror framför allt på att Samfälligheten, som inte har momsredovisning, har debiterat för vatten utan moms fram till och med 2019. Den potentiella skulden är dock en kostnad som föreningen kan hantera utan att höja årsavgiften mer än normalt.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har valt att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar av årsavgifterna bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgifterna mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Aktiviteter

Brf Drakens styrelse fick dra ner på nästan alla planerade gemensamma aktiviteter under 2020 till följd av pandemin som drog in över hela världen.

* En härlig utomhuskonsert lyckades vi genomföra med äkta sångglädje till allehanda kända melodier. Förunderhållningen svarade duon Linda och Lars från Eslöv. Deras klaviatur, gitarr och skönsång fick både barn och vuxna att skutta runt lite på gårdsytan framför kvartershuset. Gårds-besökarna kände igen flera fina allsångs- och hitlåtar och sjöng med och klappade takten. I fönstren skymtade vi flera medlemmar som av olika skäl inte kunde närvara på gården. Ett uppskattat arrangemang som vi gärna återkommer till när Sverige och världen fått bukt med pandemin.

* Årsstämman i kvartershuset 15 juni påverkades också av pandemin. Styrelsen valde att erbjuda poströstning för att undgå smittspridning och att hålla nere antalet deltagare på själva stämman.

* En coronasäkrad grillafton genomfördes på gården den 22 augusti. Bord och stolar lyftes ut från kvartershuset och ställdes på den soldränkta gården. På gårdsgrillen över glödande kol placerades kycklingspett och korv med och utan krydda. Till detta serverades potatissallad. Trots att vi alla höll rekommenderat avstånd vid borden påverkade det inte den gemytliga stämningen och samman-hållningen som vi alla upplever i föreningen. En mycket lyckad och njutbar eftermiddag under en klarblå himmel.

* Styrelsens ledamöter har under året genomgått några digitala utbildningar och kurser i HSB:s regi. Målet är att öka på vår kunskap och vårt engagemang i bostadsrättsföreningen Drakens styrelsearbete.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga förändringar i styrelsen har skett under verksamhetsåret 2020.

Väsentliga avtal

Vicevärds-avtalet med HSB Malmö sades upp till årsskiftet 2019/2020. Arbetsuppgifterna har överförts till brf Drakens styrelse från och med 2020-01-01.

Medlemsinformation

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 70 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock ska noteras att vid årsstämman har varje bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

HSB Malmö innehar också ett medlemskap i föreningen.

Aktuellt 2021

* Portalen mellan hus 11 och 13 renoveras, häcken rätas ut och sammankopplas med övriga häcken. Därmed stängs en ovälkommen genväg av mellan gården och naturområdet.

* Efter vattenskador, där det konstaterats att avloppsrören i köken inte är fastsatta enligt branschreglerna "Säkert vatten", planeras genomgång och åtgärder i alla köken under våren.

* Underhållsspolning av avloppsrören i samtliga lägenheter.

* Lasering av trätytor på gården; bänkar och bord, men även cykelgaraget.

* Byte av alla elanslutna brandvarnare i alla lägenheter.

* Parketten i festlokalen slipas och lackas om första helgen i maj.

* Marksten vid carport och delar av gästparkeringen ersätts med asfalt.

Styrelsens slutord

Styrelsen i brf Draken tackar för förtroendet vi erhållit under det gångna året.

Vår högsta prioritering är att fortsätta vårt arbete med att skapa en fin gemenskap, trivsel och förståelse hos föreningens medlemmar.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 391	3 483	3 467	3 325	3 205
Rörelsens kostnader	-2 571	-2 977	-2 916	-3 040	-2 648
Finansiella poster, netto	-399	-446	-445	-646	-672
Årets resultat	420	60	106	-360	-115
Likvida medel & fin placeringar	1 772	1 466	1 135	1 898	2 871
Skulder till kreditinstitut	30 775	31 914	32 653	34 291	35 930
Fond för yttre underhåll	1 091	701	423	405	650
Balansomslutning	123 678	124 433	125 102	126 740	128 652
Fastigheternas taxeringsvärde	61 400	61 400	50 200	50 200	50 200
Soliditet %	75	74	74	72	72
Räntekostnad kr/kvm	104	117	117	170	177
Låneskuld kr/kvm	7 932	8 225	8 416	8 838	9 260
Avgift kr/kvm	706	706	698	689	689

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 720 000	18 361 000	701 257	-869 712	60 126	91 972 671
Avsättning år 2020 yttre fond			432 000	-432 000		0
Ianspråktagande 2020 yttre fond			-42 395	42 395		0
Disposition av föregående års resultat:				60 126	-60 126	0
Årets resultat					420 400	420 400
Belopp vid årets utgång	73 720 000	18 361 000	1 090 862	-1 199 191	420 400	92 393 071

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 199 192
årets vinst	420 400
	-778 792
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-778 792
	-778 792

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 878 937	2 876 980
Övriga rörelseintäkter	3	511 791	606 446
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 390 728	3 483 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5*	-1 353 927	-1 743 927
Övriga externa kostnader	6	-169 408	-202 557
Personalkostnader	7	-96 971	-79 726
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-951 276	-951 276
Summa rörelsekostnader		-2 571 582	-2 977 486
Rörelseresultat		819 146	505 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 601	6 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 347	-452 783
Summa finansiella poster		-398 746	-445 814
Årets resultat		420 400	60 126

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	121 733 668	122 684 944
Summa materiella anläggningstillgångar		121 733 668	122 684 944
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB Malmö		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		121 734 168	122 685 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 026
Övriga fordringar		885 699	865 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	157 907	280 253
Summa kortfristiga fordringar		1 043 606	1 147 104
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	900 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		900 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 943 606	1 747 104
SUMMA TILLGÅNGAR		123 677 774	124 432 548

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 081 000	92 081 000
Yttre fond		1 090 862	701 257
Summa bundet eget kapital		93 171 862	92 782 257
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 199 192	-869 712
Årets resultat		420 400	60 126
Summa fritt eget kapital		-778 792	-809 586
Summa eget kapital		92 393 070	91 972 671
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	18 583 568	31 775 352
Summa långfristiga skulder		18 583 568	31 775 352
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	12 191 784	138 624
Leverantörsskulder		62 385	74 068
Övriga skulder		47 072	10 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	399 895	460 926
Summa kortfristiga skulder		12 701 136	684 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 677 774	124 432 548

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		420 400	60 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		951 276	951 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 371 676	1 011 402
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 026	774
Förändring av kortfristiga fordringar		148 229	34 378
Förändring av leverantörsskulder		-11 682	30 662
Förändring av kortfristiga skulder		-38 348	-7 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 470 901	1 069 490
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-1 138 624	-738 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 138 624	-738 624
Årets kassaflöde		332 277	330 866
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 465 825	1 134 960
Likvida medel vid årets slut		1 798 102	1 465 826

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 119 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 737 656	2 737 656
Hysesintäkter	141 281	139 324
	2 878 937	2 876 980

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vatten, ej momsreg	0	114 198
Vatten, momsreg	103 420	0
El, ej momsreg	0	137 204
El, momsreg	142 355	0
Uppvärmning, ej momsreg	0	115 444
Uppvärmning, momsreg	101 760	0
Bredband	113 856	122 112
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	3 532	7 675
Försäljning av material	0	1 650
Övriga intäkter, ej momsreg	7 360	2 100
Ersättning försäkringsskador	0	29 181
Serviceavgifter, ej momsreg.	39 508	76 882
	511 791	606 446

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	191 198	185 226
Periodiskt underhåll gem utrymmen, vent, passagesystem mm	42 395	116 172
Elavg för drivkraft och belysning	156 431	208 589
Fjärrvärme	195 447	230 156
Vatten	87 058	111 957
Sophämtning	61 127	65 784
Fastighetsförsäkringar	48 127	44 562
Löpande underhåll	90 210	123 915
Övriga avgifter	196 935	344 638
Gemensam utdebitering	284 999	312 927
	1 353 927	1 743 926

Not 5 Delägarförvaltningen Draken 48/65 delar

*Dessa poster ingår i Not 4.

	2020	2019
Fastighetsskötsel & övrig entreprenad	1 701	21 263
Underhållskostnader löpande	19 069	2 671
El	36 700	41 102
Vatten	1 820	1 861
Bredband	7 247	5 754
Fjärrvärme	8 183	9 531
Fastighetsskötsel	59 399	57 192
Övrigt	5 315	3 611
Räntekostnader	11 137	12 467
Intäkt	-5 538	-8 345
Ränteintäkt	-44	-40
	144 989	147 067

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden - extern revisor	14 188	13 750
Förvaltningskostnader	96 385	93 599
Övriga kostnader	58 835	95 208
	169 408	202 557

Not 7 Arvode och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	57 494	52 100
Revisorsarvode	8 372	5 000
Övriga arvoden förtroendevalda	12 000	8 000
Arvode valberedning	3 082	2 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	14 876	12 120
Övriga personalkostnader	147	506
Utbildning	1 000	0
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	96 971	79 726

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 458 000	112 458 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 458 000	112 458 000
Ingående avskrivningar	-5 915 056	-4 963 780
Årets avskrivningar	-951 276	-951 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 866 332	-5 915 056
Utgående redovisat värde	105 591 668	106 542 944
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	12 400 000
	61 400 000	61 400 000
Bokfört värde mark	16 142 000	16 142 000
	16 142 000	16 142 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	157 405	279 463
Upplupna intäkter	502	790
	157 907	280 253

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fastränteplacering HSB Malmö Ek För	900 000	600 000
	900 000	600 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	36 519 000	36 519 000
	36 519 000	36 519 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 191 784	138 624
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	18 583 568	31 775 352
	30 775 352	31 913 976

HSB Brf Draken i Malmö
Org.nr 769617-2134

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalad avgifter och hyror	264 137	256 680
Upplupna räntekostnader	28 672	35 218
Övriga upplupna kostnader	107 086	169 029
	399 895	460 927

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Malmö

Berndt Berggren
Ordförande

Rolf Narberg

Barbro Molin

Gert Nore Wilén

Janet Floreng Lindfors

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Gull-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor

Jonna Björnsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö, org. nr 769617-2134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö för år 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Gull-Britt Olsson
Förtroendevald revisor

Jonna Björnsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö, org. nr 769617-2134, 2020

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 293e34e46861e08e10c003a0470fac73e69c1fef90743c570e12dc2073d2e608373382d703bb7848e69277e1424af5b3eba43dbb5f3cacc98c2aaf1096e5794

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.

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.