



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
ENSKIFTESHAGEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Enskifteshagen i Malmö
Org.nr 746000-5718

Styrelsen för HSB:s Brf Enskifteshagen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Förvaltningsberättelse

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 1954 på fastigheten Rådigheten 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Norra Grängesgatan 3 och Vitemöllegatan 9-11.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsstyrelsen. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkring.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	14	35-46
2	42	51-63
3	16	70,5-71,5
4	12	82,5
Totalt	84	4959
Lokaler, bostadsrätt	0	0
Lokaler, hyresrätt	1	65
Garage	7	
Parkeringsplatser	19	

Total lägenhetsyta 5 024 kvm (inkl. lokalyta)

Lägenheternas medelyta 59,8 kvm

Total lokalyta 65 kvm

De senaste åren har föreningen inte gjort något större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11/2 2020 och närvarande var 16 röstberättigade medlemmar samt 0 med fullmakt.

LR
KW
G
MD
H
H
L

HSB:s Brf Enskifteshagen i Malmö
Org.nr 746000-5718

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Gustav Ipsen
Vice ordförande	John Lovén
Sekreterare	Liana Xhakollari
Studieorganisatör	Ida Werner som avgick pga flytt juni-2020
Ledamot	Karl-Gustav Johansson
Utsedd av HSB	Henric Lellky

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Liana Xhakollari och John Lovén.

Föreningens firmatecknare, har varit Liana Xhakollari, John Lovén, Gustav Ipsen och Ida Werner

Revisorer har varit Lars Rebane och Reza Akbari samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit vakant under året.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Gustav Ipsen med John Lovén som suppleant.

Vicevärd har varit Adriatik Xhakollari.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under 2020 och vid besiktningen framkom att kulverten behöver åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Sanering av kulvert mellan två fastigheter, asfalt körbar, omläggning, maskinläggning 1000-5000 m², leksansbyte, OVK- besiktning, F-system, lägenheter (4 kr/m²) samt rensning Imkanaler (3 kr/m²)

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med egna medel från inre fond.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 800 kr/m² bostadslägenhetsyta

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år men då förening har en ekonomi i balans valde styrelsen att inte göra någon höjning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 380 995 kr. Under året har föreningen amorterat 125 000 kr.

Styrelsen 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.

LR IW MD
Kj GI Lu

Kommentarer till Årets resultat

Inför det kommande året har vi en ekonomi som är i balans vilket ger en möjlighet att utföra de planerade underhållen.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning: Vid föregående stämma valdes 1 ny ledamot, Karl-Gustav Johansson. Ida Werner gick ut ur styrelsen efter stämman.

Väsentliga avtal: Gemensamt bredband

Gemensamt elavtal

Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2024-07-01

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 107 medlemmar (103 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)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	4 319	4 304	4 338	4 298	4 304
Rörelsens kostnader	-3 460	-3 527	-4 148	-4 810	-3 244
Finansiella poster, netto	-298	-297	-297	-390	-547
Årets resultat	561	479	-106	-902	512
Likvida medel	3 538	2 637	3 349	2 919	3 494
Skulder till kreditinstitut	16 381	16 506	18 123	18 193	18 338
Fond för yttre underhåll	534	302	21	209	1 601
Balansomslutning	18 311	17 833	18 995	19 098	20 138
Fastigheters taxeringsvärde	61 260	61 260	43 019	43 019	43 019
Soliditet (%)	6	3	0	1	5
Räntekostnad kr/kvm	60	59	59	78	109
Låneskuld kr/kvm	3 225	3 250	3 568	3 582	3 611
Avgift kr/kvm	800	800	800	800	800

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 250	301 899	-429 240	479 321	479 230
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-97 251	97 251		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		329 000	-329 000		0
Disposition av föregående års resultat:			479 321	-479 321	0
Årets resultat				561 107	561 107
Belopp vid årets utgång	127 250	533 648	-181 668	561 107	1 040 337

LR IW MD
KJ EJ

HSB:s Brf Enskifteshagen i Malmö
Org.nr 746000-5718

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-181 668
årets vinst	561 107
	379 439

disponeras så att i ny räkning överföres	379 439
	379 439

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

I W MD
LR KJGI SR

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 069 447	4 070 334
Övriga intäkter	3	249 108	233 507
		4 318 555	4 303 841
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-97 758	-67 384
Planerat underhåll	5	-97 251	-222 615
Fastighetsavgift/skatt		-122 636	-118 268
Driftskostnader	6	-1 828 001	-1 806 907
Övriga kostnader	7	-258 201	-239 024
Personalkostnader	8, 9	-557 604	-575 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-498 102	-498 102
		-3 459 553	-3 527 462
Rörelseresultat		859 002	776 379
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 570	4 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 464	-301 116
		-297 894	-297 059
Årets resultat		561 107	479 321

I W
LR
MD
Kj
GI
R/H
Z

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	14 514 684	15 012 786
Pågående nyanläggningar	11	98 575	0
		14 613 259	15 012 786
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 613 759	15 013 286
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 640	34 574
Avräkningskonto HSB Malmö		3 536 441	2 636 503
Övriga fordringar	13	22 457	5 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131 963	143 209
		3 696 501	2 819 574
<i>Kassa och bank</i>		1 168	526
Summa omsättningstillgångar		3 697 669	2 820 100
SUMMA TILLGÅNGAR		18 311 428	17 833 386

MD
IW KJ
LR GI

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 250	127 250
Fond för yttre underhåll	15	533 648	301 899
		660 898	429 149
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-181 668	-429 240
Årets resultat		561 107	479 321
		379 439	50 081
Summa eget kapital		1 040 337	479 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 649 998	9 955 251
Summa långfristiga skulder		5 649 998	9 955 251
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 730 997	6 550 744
Förskott från kunder - depositioner		17 000	17 000
Leverantörsskulder		44 501	60 017
Aktuella skatteskulder		13 286	10 446
Övriga skulder	19	115 748	118 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	699 561	641 837
Summa kortfristiga skulder		11 621 093	7 398 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 311 428	17 833 386

IW
LR
MP
Kj
GI
R.H.
G

Kassaflödesanalys

Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	561 107	479 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	498 102	498 102
Resultat efter finansiella poster	1 059 209	977 423
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	23 011	-49 130
Förändring av kortfristiga skulder	41 935	-23 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 124 155	905 189
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-98 575	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 575	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-125 000	-1 617 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	-1 617 500
Årets kassaflöde	900 580	-712 311
Likvida medel vid årets början	2 637 029	3 349 340
Likvida medel vid årets slut	3 537 609	2 637 029

IW LJ MD
LR GI

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

IW
LR
KJ
GI
MD
H.F.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	4 011 984	4 011 984
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	58 650	58 350
Diverse avdrag vid avisering	-1 187	0
	4 069 447	4 070 334

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El, momsreg	171 751	213 646
Bredband	46 368	0
Övriga intäkter - överlåtelse-/pantavgifter m.m.	30 989	19 861
	249 108	233 507

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	11 867	10 682
Material i löpande underhåll	19 351	5 694
Löpande underhåll av bostäder	8 950	0
Löpande underhåll tvättutrustning	2 400	13 819
Löpande underhåll av installationer	17 110	5 882
Löpande underhåll Va/sanitet	17 086	14 222
Löpande underhåll ventilation	4 125	0
Löpande underhåll el	0	15 235
Löpande underhåll av markytor	1 646	1 850
Skadegörelse	4 736	0
Försäkringsskador	10 487	0
	97 758	67 384

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	7 000	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	12 600	222 615
Periodiskt underhåll tvättutrustning	58 938	0
Periodiskt underhåll installationer	18 713	0
	97 251	222 615

MD
W
LR KJGI

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2024-07-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	109 794	47 865
El	258 288	298 247
Uppvärmning	725 571	747 128
Vatten	213 035	196 328
Källsortering	95 365	94 970
Tomträttsavgälder	261 248	261 248
Övriga avgifter	164 700	161 121
	1 828 001	1 806 907

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	148 446	147 101
Revisionsarvoden	9 500	8 913
Övriga externa kostnader	100 255	83 010
	258 201	239 024

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 000	105 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar - vicevärd	15 000	15 000
Löner anställda - fastighetsskötare	237 195	237 194
	367 195	367 194
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	110 107	128 004
Uttagskatt	80 302	79 964
	190 409	207 968

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	557 604	575 162
--	----------------	----------------

IW
LR KJ GI MD

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	24 948 831	24 948 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 948 831	24 948 831
Ingående avskrivningar	-9 936 045	-9 437 943
Årets avskrivningar	-498 102	-498 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 434 147	-9 936 045
Utgående redovisat värde	14 514 684	15 012 786
Taxeringsvärden byggnader	36 260 000	36 260 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	61 260 000	61 260 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Projekt - värmekulvert och ventiler ca. pris 900 000 kr, arbetet beräknas vara färdigt 2021

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	98 575	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 575	0
Utgående redovisat värde	98 575	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	22 457	5 288
	22 457	5 288

IW
LR KJ G MD

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 139	2 341
Övr förutb kostn - fastighetsförsäkring, tomträttsavgäld m.m	128 824	140 868
	131 963	143 209

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	301 899	20 514
Avsättning	329 000	504 000
Ianspråktagande	-97 251	-222 615
	533 648	301 899

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 030 000	20 030 000
	20 030 000	20 030 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek 136384	0,80			6 350 744
SEB 44179490	0,56	2021-02-28	6 350 744	
Stadshypotek 296406	0,65	2020-09-30	1 902 000	1 927 000
Stadshypotek 816854	4,14	2021-10-31	1 394 996	1 394 996
Stadshypotek 817871	4,04	2021-10-30	2 480 000	2 480 000
Swedbank Hypotek 2850818564	5,00	2020-10-26	878 253	878 253
Swedbank Hypotek 2951310149	1,24	2022-02-25	1 875 000	1 975 000
Swedbank Hypotek 2951310214	1,12	2021-02-25	1 500 000	1 500 000
			16 380 993	16 505 993

IW
LR KJ E MD

Not 18 Skulder till kreditinstitut

10 730 997 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 125 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 15 880 995 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 730 997	6 550 744
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 649 998	9 955 251
	16 380 995	16 505 995

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagsskatt	80 302	79 964
Momsperiodisering motkonto omförd moms	-3 428	0
Personalens källskatt	3 996	4 020
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	5 973	5 972
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	28 905	28 905
	115 748	118 861

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	30 633	33 764
Övriga upplupna kostnader - arvode, el, värme, revision m.mm	320 277	289 957
Förutbetalda hyror och avgifter	348 651	318 116
	699 561	641 837

IW - Alf MD
LR Kj G1 L

HSB:s Brf Enskifteshagen i Malmö
Org.nr 746000-5718

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 22/1 - 2021


Gustav Ipsen


Johan Lovén



Karl-Gustav Johansson



Ida Werner


Henric Lellky


Liana Xhakollari

Vår revisionsberättelse har lämnats

22/1 - 2021


Mohammed Daabas

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Rebane
Av föreningen utsedd revisor

Reza Akbari
Av föreningen utsedd revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Enskifteshagen i Malmö, org.nr. 746000-5718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enskifteshagen i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831.

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 augusti 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Enskifteshagen i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 22/1 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Rebane
Av föreningen vald revisor



Reza Akbari
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.

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.