



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
FLÄDERN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2020-01-01 2020-12-31** föreningens 77:e 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 1943 på fastigheten Bragden nr. 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kiviksgatan 4 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Enligt Lantmäteriets nationella lägenhetsregister fördelar sig föreningens lägenheter enligt följande:

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	16	42
2	16	52
Totalt:	32	

Enligt ursprunglig låneansökan till Statens byggnadslånebyrå med ekonomisk plan fördelar sig föreningens lägenheter enligt följande:

R o k	Antal
2	16
3	16
Totalt:	32

Anledningen till att föreningens lägenheter klassificeras olika i Lantmäteriets nationella lägenhetsregister och i ursprunglig låneansökan med ekonomisk plan är att dessa tillämpar olika kriterier för vad som räknas som ett rum.

RL

Med ett rum avser Lantmäteriet ett utrymme som har en golvyta på minst sju kvadratmeter och som har direkt dagsljus. Den matvrå som varje lägenhet ursprungligen hade i anslutning till köket uppfyller inte det första kriteriet.

Vidare innehar föreningen följande lokaler och parkeringsplatser:

	Antal	Yta m²
Lokaler, hyresrätt	3	43
Parkeringsplatser	15	

Total lägenhetsyta 1539 kvm

Total lokalyta 43 kvm.

Lägenheternas medelyta 47 kvm.

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

- Hösten 2017 genomfördes spolning av avloppsrören.
- Vintern 2018 genomfördes radonmätning utan anmärkningar.
- Våren 2019 genomfördes OVK med godkänt resultat.

Våren 2020 genomfördes renovering av fasad och balkonger. Det genomfördes även byte av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 Juni 2020
Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Tobias Ågren
Vice ordförande	Adam Basson
Sekreterare	Adam Basson
Studieorganisatör	Oscar Ralsmark
Ledamot	Matti Sumari
Ledamot	Emilia Bjurén (Avgick 2020-08-19)
Utsedd av HSB	Agne Ohlsson
Suppleant	Alf Nilsson
Suppleant	Claes Bjurén
Suppleant	Anna Forss Lasson
Suppleant	Oscar Ralsmark

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tobias Ågren samt suppleanterna Oscar Ralsmark, Alf Nilsson, Claes Bjurén och Anna Forss Lasson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.



Firmatecknare två i förening

Samtliga ledamöter kan teckna föreningens firma. Emilia Bjurén, Adam Basson, Matti Sumari och Tobias Ågren.

Revisorer

Bertil Bundy samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Karin Kvist.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Tobias Ågren och Adam Basson

Vicevärd

Alla i styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: renovering av fasad och balkonger. Det genomfördes även byte av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-01-04. Vid besiktningen framkom inga anmärkningar av direkt underhållsbehov.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Planerade åtgärder som faktiskt genomförs ska finansieras med medel för fonden för yttre underhåll, likvida medel på avräkningskonto, samt eventuella lån beroende på ränteläge och föreningens ekonomi i stort.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 911 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ej ett höjningsbehov med hänsyn tagen till likvida medel på avräkningskonto och styrelsen beslöt att behålla nuvarande årsavgifterna.

Styrelsen anser att en långsiktig bedömning av föreningens ekonomiska situation som utgår ifrån budget, underhållsplan och prognostiserat ränteläge ska styra behovet av avgiftshöjningar. Utöver detta bör det även tas hänsyn till de likvida medel som föreningen har i dagsläget. Styrelsen i samråd med HSB:s ekonom har inte planerat för ytterligare avgiftshöjningar men reserverar sig för att situationen kan komma att ändras.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 182 752 kr. Under året har föreningen amorterat 78 340 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 117 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.



Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen anser att årets resultat är gott med tanke på de omfattande renoveringar som genomförts under året.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående finansiering av informationsöverföring & tecknande av nytt bredbandsavtal hölls 2020-10-28, vari 14 röstberättigade medlemmar var representerade.

Stämman beslutade att:

- Informationsöverföring ska ingå i årsavgiften och att denna informationsöverföring ska bestå av kollektivt bredband och kollektiv TV.
- I årsavgiften ingående ersättning för informationsöverföring ska bestämmas till lika belopp per lägenhet och att detta ska administreras genom ett separat obligatoriskt tillägg som bestäms till lika belopp per lägenhet.
- Kollektivt bredband inte även fortsatt ska levereras av Ownit Broadband AB. Kollektivt bredband istället ska levereras genom HSB Bolina 3.0/Telia i form av deras Erbjudande Halebop. Kollektiv TV även fortsatt ska levereras av Comhem i form av deras abonnemangsfria grundutbud.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

2020-08-19 avgick Ledamot Emilia Bjurén från styrelsen.

Väsentliga avtal

Den 18 december 2020 tecknades ett nytt avtal för informationsöverföring (bredband) med Telia (via HSB:s upphandling Bolina 3.0) i enlighet med önskan från extrainsatta stämman som genomfördes 28-10-2020.

Detta avtal ger föreningen bättre och snabbare bredband till en lägre kostnad än idag.

Tjänsten förväntas levereras juni - juli 2021 efter installation av nya kablar av extern leverantör.

Det finns ingen tomträtsavgäld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

I och med renoveringen av fasad, balkonger och fönster som skedde våren 2020, så tog föreningen nya lån för att finansiera åtgärderna. Dessa lån, plus tidigare lån uppgår totalt till 9 182 752 kr. En risk som finns är att räntorna för dessa stora lån ökar under åren framöver och därmed försämrar föreningens ekonomiska förutsättningar, som i sin tur ger ett behov av att öka avgifterna. Detta är dock inte någon större osäkerhetsfaktor förens 2030 då föreningens största lån behöver förnyas.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett, varav en gåva. Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar (44 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.

PELL

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 416	1 368	1 330	1 272	1 395
Rörelsens kostnader	-1 256	-1 056	-1 065	-1 090	-1 173
Finansiella poster, netto	-108	-38	-37	-46	-71
Årets resultat	50	273	228	136	151
Likvida medel & fin placeringar	1 051	2 137	1 862	1 673	1 374
Skulder till kreditinstitut	9 182	3 261	3 293	3 328	3 363
Fond för yttre underhåll	899	792	724	677	559
Balansomslutning	10 893	4 870	4 641	4 484	4 378
Fastigheternas taxeringsvärde	17 873	17 873	12 314	12 314	12 314
Soliditet %	13	28	23	19	17
Räntekostnad kr/kvm	73	29	28	32	47
Låneskuld kr/kvm	5 966	2 118	2 081	2 104	2 125
Avgift kr/kvm	911	858	827	827	827

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 429	792 746	266 672	273 264	1 368 111
Disposition av föregående års resultat:			273 264	-273 264	0
Avsättning yttre fond 2020		107 000	-107 000		0
Årets resultat				50 453	50 453
Belopp vid årets utgång	35 429	899 746	432 936	50 453	1 418 564

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	432 935
årets vinst	50 453
	483 388
disponeras så att i ny räkning överföres	483 388
	483 388

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

På

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 397 784	1 354 830
Övriga intäkter	3	18 219	13 304
		1 416 003	1 368 134
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-43 702	-46 904
Planerat underhåll		-1 063	0
Fastighetsavgift/skatt		-46 458	-44 794
Driftskostnader	5	-613 181	-611 241
Övriga kostnader	6	-155 904	-114 223
Personalkostnader	7	-118 871	-111 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277 530	-127 140
		-1 256 709	-1 056 069
Rörelseresultat		159 294	312 065
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 447	9 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 288	-48 183
		-108 841	-38 801
Årets resultat		50 453	273 264

Red

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	9 740 969	2 499 105
Pågående nyanläggningar och förskott	9	0	170 715
		9 740 969	2 669 820

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		9 742 469	2 671 320

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	746
Avräkningskonto HSB Malmö		1 051 890	1 637 831
Övriga fordringar	11	53 389	16 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 526	43 721
		1 150 806	1 698 745

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	13	0	500 000
		0	500 000

Summa omsättningstillgångar

1 150 806 **2 198 745**

SUMMA TILLGÅNGAR

10 893 275 **4 870 065**

Red

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 429	35 429
Fond för yttre underhåll	14	899 746	792 746
		935 175	828 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		432 935	266 672
Årets resultat		50 453	273 264
		483 389	539 935
Summa eget kapital		1 418 563	1 368 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	8 489 912	2 631 092
Summa långfristiga skulder		8 489 912	2 631 092
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	692 840	630 000
Leverantörsskulder		52 986	56 703
Aktuella skatteskulder		16 916	9 242
Övriga skulder		46 114	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	175 943	174 917
Summa kortfristiga skulder		984 799	870 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 893 275	4 870 065

PK

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	50 453	273 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	277 530	127 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	327 983	400 404
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-38 001	-912
Förändring av kortfristiga skulder	113 936	-1 437 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 918	-1 038 498
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 348 679	-78 840
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 348 679	-79 640
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amortering av lån	5 858 820	1 393 592
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 858 820	1 393 592
Årets kassaflöde	-1 085 941	275 454
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 137 831	1 862 377
Likvida medel vid årets slut	1 051 889	2 137 831

RS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 44 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 1,91 %

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 428 503 kr (fg år 428 503kr)

PK

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 363 104	1 320 510
Hysesintäkter lokaler, ej moms	17 280	17 280
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	19 200	17 800
Hysesbortfall garage och p-platser, ej momsreg	-1 800	-700
Diverse avdrag vid avisering	0	-60
	1 397 784	1 354 830

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift	8 281	3 489
Pantförskrivningsavgift	4 233	920
Avgift andrahandsupplåtelse	4 376	8 386
Övriga intäkter	1 329	509
	18 219	13 304

Not 4 Löpande underhåll

	2020	2019
Löpande underhåll	0	740
Material i löpande underhåll	1 596	2 990
Löpande underhåll av bostäder	2 500	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	2 529
Löpande underhåll tvättutrustning	19 858	12 310
Löpande underhåll av installationer	0	4 384
Löpande underhåll Va/sanitet	8 616	3 951
Löpande underhåll ventilation	0	19 469
Löpande underhåll el	0	531
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	7 369	0
Skadegörelse	3 763	0
	43 702	46 904

Red

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	144 206	141 151
El	36 710	36 247
Uppvärmning	229 006	229 717
Vatten	67 016	65 122
Sophämtning	38 888	35 656
Övriga avgifter	23 165	29 201
Kabel-TV	16 590	16 546
Bredband	57 600	57 600
Öresutjämning		1
	613 181	611 241

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	70 324	69 877
Revisionsarvoden	9 675	9 500
Övriga kostnader	75 905	34 846
	155 904	114 223

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 774	81 372
Ersättningar till övriga förtroendevalda	20 000	4 000
	90 774	85 372
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	28 097	26 396
	28 097	26 396
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	118 871	111 768

REK

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 999 419	6 999 419
Projekt fasader	7 519 394	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 518 813	6 999 419
Ingående avskrivningar	-4 535 743	-4 408 603
Årets avskrivningar	-277 530	-127 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 813 273	-4 535 743
Mark	35 429	35 429
Utgående värde mark	35 429	35 429
Bokfört värde byggnader och mark	9 740 969	2 499 105
Taxeringsvärden byggnader	10 473 000	10 473 000
Taxeringsvärden mark	7 400 000	7 400 000
	17 873 000	17 873 000

Not 9 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 715	91 875
Årets investeringar	0	78 840
Aktiverat projekt fasad på byggnad	-170 715	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	170 715
Utgående redovisat värde	0	170 715

Pågående byggnation avser renovering fasad och balkonger vilket beräknas kosta 6 milj kr och beräknas färdigställas 2020

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Andel HSB	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Handwritten signature

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skatter, skattekonto	53 389	16 447
	53 389	16 447

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	646
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 526	43 075
	45 526	43 721

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	500 000
Utgående redovisat värde	0	500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	792 746	723 746
Avsättning 2020	107 000	69 000
I anspråkstagande av yttre fond 2020	0	0
	899 746	792 746

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	9 966 000	3 966 000
	9 966 000	3 966 000

Handwritten signature

Not 16 Skulder till kreditinstitut

692 840 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 78 340 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	692 840	630 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 489 912	2 631 092
	9 182 752	3 261 092

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,45	2021-04-30	600 000	600 000
Stadshypotek	1,35	2022-06-30	650 002	662 342
Stadshypotek	1,55	2024-03-30	1 353 750	1 368 750
Stadshypotek	1,18	2025-12-30	622 500	630 000
Swedbank	1,34	2030-03-25	5 956 500	0
			9 182 752	3 261 092
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	630 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 718 552 kr
Genomsnittsränta vid årets utgång 1,37 %

PK

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	3 578	3 023
Förutbetalda hyror och avgifter	108 129	106 318
Upplupen värmekostnad	37 776	38 446
Upplupen elkostnad	3 122	3 341
Övriga upplupna kostnader	23 338	23 789
	175 943	174 917

Malmö 2021-03 - 16



Tobias Ågren
Ordförande



Agne Olsson



Matti Sumari

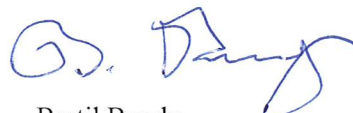


Adam Basson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03-29



Per-Erik Gillberg
Revisor från BoRevision AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund



Bertil Bundy
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flädern i Malmö, org.nr. 746000-5734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flädern 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flådern 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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:


- företaget 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 revisionssed 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.

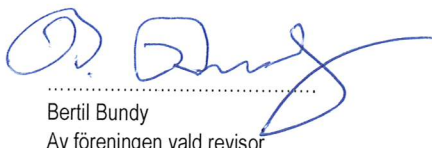
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 29/3 2021



.....

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



.....

Bertil Bundy
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.