



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
GRANEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Granen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 12 januari 2021 kl. 18.00.

Lokal: styrelserummet i källaren i föreningens hus.

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 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 hänskjuta frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Granen i Malmö
Org.nr 746000-5858

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Granen i Malmö
Org nr 746000-5858

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-09-01 2020-08-31
föreningens 76: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 åt 1944 på fastigheten Ärligheten som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 4 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o K	Antal	Yta kvm
1	8	23
2	40	43
3	24	54
Summa	72	AB

Parkeringsplatser	30
Total lägenhetsyta	3 366 kvm
Total lokalyta	52 kvm
Lägenheternas medelyta	47,5 kvm

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

- 2013 Yttre inhägnad och port till markparkeringen färdigställdes.
- 2013-2014 Första fasen av relining (reovering av avloppsrör): stammarna och avloppssticken som leder från lägenheterna
- 2015 Färdigställande av relining: de två stora VA-rören som går under huset (s.k. bottenplattan) och som leder allt avloppsvatten ut till det kommunala VA-nätet.
- 2017 Brandskyddsutrustning och skyltning installerad i hela huset i enlighet med systematiskt brandskyddsarbete.
- 2017-2018 Fasadenovering i två etapper med omfogning av fastigheten samtliga fasader. Utbyggnad av styrelserum.
- 2019 Renovering av tvättstugorna.
- 2020 Ingått ett serviceavtal med Electrolux angående maskiner i tvättstugorna.

AO

HSB Brf Granen i Malmö
Org.nr 746000-5858

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 januari 2020 kl. 17:00
Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Lovisa Malmberg

Vice ordförande Fredrik Zachs

Sekreterare Madeleine Nählstedt

Suppleant Sebastian Garai

Utsedd av HSB Malmö vakant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lovisa Malmberg och Fredrik Zachs. Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Lovisa Malmberg och Fredrik Zachs.

Revisorer

Loke Wängelin, Sören Dietrichsson revisorssuppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Josefine Reuterborg och Emelie Schill.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

vakant

Vicevärd

Linnea Råbratt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och i år har ett serviceavtal gällande tvättstugorna tecknats med Electrolux. Det närmsta året planerar styrelsen inte för något underhåll, men framöver planeras en uppfräschning av utomhusmiljön. 2023 ska värmeledningarna och radiatorer bytas ut om behov då anses finnas.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och årsavgifter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 846 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsen

AO

beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 467 340 kr. Under året har föreningen amorterat 105 480 kr.

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.

Väsentliga avtal

Styrelsen tecknade under 2020 ett serviceavtal med Electrolux angående maskinerna i tvättstugorna.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 88 medlemmar (88 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	3 095	2 795	2 682	2 588	2 523
Rörelsens kostnader	-2 728	-2 577	-1 983	-2 050	-2 044
Finansiella poster, netto	-74	-68	-53	-27	-35
Årets resultat	293	145	646	510	443
Likvida medel & fin placeringar	1 155	182	1 221	1 429	916
Skulder till kreditinstitut	7 467	7 073	6 209	2 844	2 980
Fond för yttre underhåll	3 161	2 981	2 753	2 571	2 440
Balansomslutning	13 133	12 417	11 989	7 454	7 091
Fastigheters taxeringsvärde	41 408	41 408	29 207	29 207	29 207
Soliditet (%)	40	40	40	56	51
Räntekostnad kr/kvm	22	20	17	9	11
Låneskuld kr/kvm	2 185	2 069	1 816	832	872
Avgift kr/kvm	846	796	758	728	720

AO

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 855	418 938	2 981 016	1 328 376	114 614	4 917 799
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-109 625	109 625		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			290 000	-290 000		0
Disposition av föregående års resultat:				144 614	-114 614	30 000
Årets resultat					293 111	293 111
Belopp vid årets utgång	74 855	418 938	3 161 391	1 292 615	293 111	5 240 910

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 292 615
årets vinst	293 111
	1 585 726

disponeras så att i ny räkning överföres	1 585 726
	1 585 726

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

AE

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 939 634	2 766 798
Övriga intäkter	3	155 528	28 177
		3 095 162	2 794 975
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-88 279	-272 383
Planerat underhåll	5	-109 625	0
Fastighetsavgift/skatt		-102 968	-99 224
Driftskostnader	6	-1 567 917	-1 379 045
Övriga kostnader	7	-247 330	-216 863
Personalkostnader	8, 9	-154 136	-158 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 941	-457 941
		-2 728 196	-2 584 309
Rörelseresultat		366 966	210 666
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 139	1 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 994	-67 604
		-73 855	-66 052
Årets resultat		293 111	144 614

Ao

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	11 797 196	12 255 137
		11 797 196	12 255 137

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 492	700
		1 492	700

Summa anläggningstillgångar		11 798 688	12 255 837
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		150	6 478
Avräkningskonto HSB Malmö		1 153 103	179 561
Övriga fordringar	12	47 864	11 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131 040	90 309
		1 332 157	287 890

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 170	2 170
		1 334 327	290 060

SUMMA TILLGÅNGAR		13 133 015	12 545 897
-------------------------	--	-------------------	-------------------

De

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 855	74 855
Uppåtelseavgifter		418 938	418 938
Fond för yttre underhåll	14	3 161 390	2 981 016
		3 655 183	3 474 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 292 615	1 328 376
Årets resultat		293 111	144 614
		1 585 726	1 472 990
Summa eget kapital		5 240 909	4 947 799
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 592 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		2 592 000	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 875 340	3 572 820
Leverantörsskulder		80 746	92 293
Aktuella skatteskulder		17 364	10 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	326 656	422 157
Summa kortfristiga skulder		5 300 106	4 098 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 133 015	12 545 897

AC

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		293 111	144 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		457 941	457 941
Resultat efter finansiella poster		751 052	602 555
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-71 518	-56 352
Förändring av kortfristiga skulder		-100 512	-452 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten		579 022	94 111
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 997 655
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 997 655
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+)minskning (-) av skulder till kreditinstitut		394 520	864 187
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		394 520	864 187
Årets kassaflöde		973 542	-1 039 357
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		181 731	1 221 088
Likvida medel vid årets slut		1 155 273	181 731

AE

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 54 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 1,9 % samt miljöanläggningar till 4,5%.

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.

Lånfristiga skulder

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

AO

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	2 847 884	2 677 748
Hysesintäkter lokaler, ej moms	91 750	89 050
	2 939 634	2 766 798

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Övriga intäkter	54 030	28 177
Ersättning försäkringsskador	101 498	0
	155 528	28 177

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	29 065	70 447
Material i löpande underhåll	10 071	5 889
Löpande underhåll tvättutrustning	11 721	3 886
Löpande underhåll av installationer	10 186	32 539
Löpande underhåll Va/sanitet	2 375	65 749
Löpande underhåll värme	3 875	9 300
Löpande underhåll ventilation	0	15 331
Löpande underhåll el	4 787	19 487
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	6 350
Löpande underhåll av markytor	0	4 528
Försäkringsskador	16 200	38 877
Öresutjämning	-1	0
	88 279	272 383

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll ventilation	27 250	0
Periodiskt underhåll markytor	82 375	0
	109 625	0

AO

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla till 2029-01-01 (225 456 kr)

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	376 243	288 752
El	87 662	101 694
Uppvärmning	541 175	511 706
Vatten	162 756	155 721
Sophämtning	82 728	81 352
Övriga avgifter	91 898	88 458
Tomträttsavgälder	225 456	151 363
Öresutjämning	-1	-1
	1 567 917	1 379 045

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	114 237	111 300
Revisionsarvoden	9 412	8 914
Övriga externa kostnader	123 681	96 649
	247 330	216 863

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	104 626	102 375
Revisionsarvode	4 730	9 300
Löner och andra ersättningar	7 930	9 200
	117 286	120 875
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	36 849	37 978
	36 849	37 978
öresutjämning	1	
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och	154 136	158 853

A0

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	20 741 832	14 245 930
Utrangering fasad	0	-652 098
Överfört från Pågående och avser fasad och tvättstugor	0	7 148 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 741 832	20 741 832
Ingående avskrivningar	-8 486 695	-8 680 854
Utrangeringar ack. avskrivningar fasad	0	652 098
Årets avskrivningar	-457 941	-457 941
öresutjämning	0	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 944 636	-8 486 695
Utgående redovisat värde	11 797 196	12 255 137
Taxeringsvärden byggnader	24 608 000	24 608 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	41 408 000	41 408 000
Bokfört värde byggnader	11 797 196	12 155 137
	11 797 196	12 155 137

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	992	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 492	700
Utgående redovisat värde	1 492	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	47 864	11 542
	47 864	11 542

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	780	844
Övr förutb kostn, uppl int	130 260	89 465
	131 040	90 309

AO

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 981 016	2 753 016
Avsättning	290 000	228 000
Uttag	-109 625	0
Öresutjämning	-1	0
	3 161 390	2 981 016

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 573 000	7 101 000
	7 573 000	7 101 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,15	2020-12-01	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	0,74	2020-12-23	1 321 340	0
Stadshypotek	1,15	2022-06-01	2 646 000	2 700 000
Stadshypotek	0,70	2019-10-03	0	315 693
Stadshypotek	0,70	2019-10-31	0	557 127
			7 467 340	7 072 820

Not 17 Skulder till kreditinstitut

4 875 340 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 105 480 kr
Beräknad skuld om 5 år 6 939 940 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 875 340	3 572 820
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 592 000	3 500 000
	7 467 340	7 072 820

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	15 926	12 770
Övriga upplupna kostnader	57 209	199 156
Förutbetalda hyror och avgifter	253 521	210 232
	326 656	422 158

AO

Malmö 2020-12-17

Lovisa Malmberg

Malmö 17/12-20 Lovisa Malmberg

Sebastian Garai

Sebastian Garai

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-17

Alexandra Ong

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Andersson

Fredrik Andersson

Madeleine Nählstedt

Madeleine Nählstedt

Loke Wengelin

Loke Wengelin
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Malmö, org.nr. 746000-5858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 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 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.

AO

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 Granen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

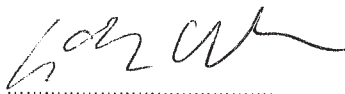
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 17/12-2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Loke Wängelin
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Egna anteckningar.

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

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

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