



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
HILLERÖD
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hilleröd
Org.nr 746000-5619

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hilleröd i Malmö
Org nr 746000-5619

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-09-01 2020-08-31
föreningens 70: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 1950-1951 på fastigheterna Hilleröd 1-2 och Ängdala 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Pilåkersvägen 7 A och B, Ängdalavägen 28, 29 och 31.

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	16	421
2	39	2094
3	15	983
Totalt:	70	3498
Lokaler, hyresrätt	3	123
Parkeringsplatser	18	
Total lägenhetsyta	3498 kvm	
Total lokalyta	123 kvm.	
Lägenheternas medelyta	50 kvm.	

Pela

HSB Brf Hilleröd
Org.nr 746000-5619

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

Nya fjärrvärmecentraler och ny värmekulvert 2012.

Sopskåp vid parkeringen vid Ängdalavägen i samband med införande av sopsortering av matavfall och restavfall 2012.

Omfogning av fasader samt byte av tak 2013/14.

Inreglering av värme påbörjades 2013.

Byte av radiatorventiler samt ny injustering av värme 2016.

Trädgårdsanläggning påbörjad 2016 och fortsatte under 2017.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll samt rensning av ventilationskanaler 2016.

Spolning och filmning av våra stammar 2017.

Asfaltering av uppfart till parkering 2018.

Relining 2019.

Målning/renovering av trapphus och källare beräknas avslutas hösten 2020.

Nya entréedörrar 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 februari 2020.

Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anette Åkesson
Vice ordförande	Carina Ekdahl
Sekreterare	Thomas Hörstedt
Studieorganisatör	Mattias Norén
Suppleant	Daniel Vigertsson
Suppleant	Hanna Kiviniemi Kögäs
Utsedd av HSB	Niklas Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thomas Hörstedt och Carina Ekdahl samt suppleanterna Daniel Vigertsson och Hanna Kiviniemi Kögäs. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

PKA

HSB Brf Hilleröd
Org.nr 746000-5619

Firmatecknare två i förening

Thomas Hörstedt, Carina Ekdahl, Anette Åkesson och Mattias Norén.

Revisorer

Josefin Flodqvist och Carl-Gustaf Schultz samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Suppleant: Rosa Kovacs

Valberedning

Tina Walfridsson och Gisela Hoffman (ordförande).

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Fullmäktige Thomas Hörstedt och suppleant Carina Ekdahl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under hösten 2019 arbetade styrelsen med upphandlingen för uppfräschning av källare och trapphus samt med att ta fram beslutsunderlag för passagesystem/elinstallationer i gemensamma utrymmen. Arbetet i våra trapphus påbörjades i augusti och beräknades vara klara i början av 2020 men har blivit försenat på grund av COVID-19, problem med att få in anbud avseende passagesystem/elinstallationer samt oförutsedda händelser hos entreprenören.

Vi beräknar att arbetena blir klara under hösten 2020.

Gästrummet har inte varit tillgängligt för uthyrning under större delen av räkenskapsåret eftersom det har varit utlånat till hantverkare under både reliningen och uppfräschningen av trapphusen.

Styrelsen har fortsatt det påbörjade systematiska brandskyddsarbetet (SBA) under 2019/2020.

För att säkerställa att måsbeståndet inte ökar har förening tecknat ett treårigt avtal med Anticimex, som kommer att plocka måsagg under den period på våren då det är tillåtet.

Vår trädgårdsmästare går årligen igenom vår utemiljö och ger oss förslag på förbättringar och råd om hur vi bäst bevarar vår fina trädgård. Styrelsen arbetar vidare utefter dessa förslag.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-05-09. Vid besiktningen framkom att inga åtgärder utöver vad som ligger i underhållsplanen är nödvändiga.

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

Uppfräschning av källare och trapphus 2019/2020 (pågående).

Byte av belysning i källare och trapphus 2020/2021 (pågående).

Byte av passagesystem 2020/2021 (pågående).

Byte av värmeledningar och radiatorer 2022/2023.

Byte av ventiler kv-, vv-, vvc-ledningar samt radiatorventiler 2022/2023.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel, samt lån.

Kollektiv anslutning till bredband, telefoni och TV

RGB

HSB Brf Hilleröd
Org.nr 746000-5619

Stämman beslöt att föreningen ska kollektivt ansluta till gemensamt bredband, telefoni och TV med start 2021-01-01. I samband med detta beslöt man att säga upp det befintliga abonnemanget med Com Hem från och med samma datum.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har varit aktivt i fem år.

Vid intresse av att vara med i trädgårdsgruppen kan man kontakta Jessica Trulsson, Ängdalavägen 28.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 805 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den upprättade budgeten för år 2020/2021 visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 3 % fr o m 2021-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 432 000 kr. Under året har föreningen amorterat 250 000 kr, men kommande år kommer amorteringen vara 400 000 kr/år, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 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

Resultatet följer det som har varit budgeterat, och styrelsen analyserar budgeten vid varje styrelsemöte.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar (87 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att fler än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

PSA

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 114	3 290	3 152	2 906	2 824
Rörelsens kostnader	-2 683	-3 217	-2 787	-3 283	-2 368
Finansiella poster, netto	-146	-91	-111	-116	-152
Årets resultat	285	-18	121	-493	304
Likvida medel & fin placeringar	3 847	2 779	2 322	1 330	1 241
Skulder till kreditinstitut	16 432	13 182	5 807	5 907	6 000
Fond för yttre underhåll	2 149	1 972	1 945	2 168	2 801
Balansomslutning	21 504	18 047	10 785	10 503	11 116
Fastigheters taxeringsvärde	68 261	68 261	57 274	57 274	57 274
Soliditet (%)	21	23	39	39	42
Räntekostnad kr/kvm	41	29	34	35	46
Låneskuld kr/kvm	4 538	3 768	1 660	1 689	1 715
Avgift kr/kvm	805	781	756	744	727

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 000	0	1 971 550	2 166 156	-17 806	4 222 900
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond	0		-35 173	35 173		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond	0		213 000	-213 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-17 806	17 806	0
Öresutjämning				-1		-1
Årets resultat					284 831	284 831
Belopp vid årets utgång	103 000	0	2 149 377	1 970 522	284 831	4 507 730

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 970 522
årets vinst	284 831
	2 255 353

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 255 353
	2 255 353

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

PEL

HSB Brf Hilleröd
Org.nr 746000-5619

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 113 832	3 053 981
Övriga intäkter	3	0	235 725
		3 113 832	3 289 706
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-120 775	-191 565
Planerat underhåll	5	-35 173	-186 375
Fastighetsavgift/skatt		-102 640	-99 000
Driftskostnader	6	-1 590 797	-1 686 268
Övriga kostnader	7	-171 279	-207 878
Personalkostnader	8, 9	-134 982	-136 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 396	-518 756
Övriga rörelsekostnader		0	-190 282
		-2 683 042	-3 216 652
Rörelseresultat		430 790	73 054
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 086	11 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 045	-102 316
		-145 959	-90 860
Årets resultat		284 831	-17 806

PEB

HSB Brf Hilleröd
Org.nr 746000-5619

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	14 867 875	14 963 271
Pågående nyanläggningar	11	2 736 428	22 502
		17 604 303	14 985 773
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 604 803	14 986 273
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		3 845 263	2 778 714
Övriga fordringar		14 510	7 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 888	273 676
		3 897 661	3 059 836
<i>Kassa och bank</i>		1 411	511
Summa omsättningstillgångar		3 899 072	3 060 347
SUMMA TILLGÅNGAR		21 503 875	18 046 620

784

HSB Brf Hilleröd
Org.nr 746000-5619

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 000	103 000
Fond för yttre underhåll	14	2 149 376	1 971 550
		2 252 376	2 074 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 970 522	2 166 156
Årets resultat		284 831	-17 806
		2 255 353	2 148 350
Summa eget kapital		4 507 729	4 222 900
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	16 032 000	8 982 000
Summa långfristiga skulder		16 032 000	8 982 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	400 000	4 200 000
Leverantörsskulder		56 678	97 997
Aktuella skatteskulder		7 061	3 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	500 407	540 302
Summa kortfristiga skulder		964 146	4 841 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 503 875	18 046 620

PKA

HSB Brf Hilleröd
Org.nr 746000-5619

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		284 831	-17 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		527 396	709 038
Resultat efter finansiella poster		812 227	691 232
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		230 516	-215 600
Förändring av kortfristiga skulder		-79 366	-95 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten		963 377	380 148
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 145 928	-7 297 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 145 928	-7 297 453
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) och minskning (-) av skulder till kreditinstitut		3 250 000	7 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 250 000	7 375 000
Årets kassaflöde		1 067 449	457 695
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 779 225	2 321 531
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	-1
Likvida medel vid årets slut		3 846 674	2 779 225

PEB

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 52 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 2.3 %.

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.

Not Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Ped

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	2 814 764	2 732 732
Hysesintäkter	69 904	69 739
Årsavgift el	141 576	169 292
Övriga intäkter	87 588	82 218
	3 113 832	3 053 981

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	0	235 725
	0	235 725

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	30 193	61
Material i löpande underhåll	9 139	4 202
Löpande underhåll av bostäder	5 688	0
Löpande underhåll tvättutrustning	7 638	2 842
Löpande underhåll Va/sanitet	5 242	8 599
Löpande underhåll värme	0	6 925
Löpande underhåll el	6 000	2 600
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	52 500	0
Löpande underhåll av markytor	4 375	7 375
Försäkringsskador	0	158 961
	120 775	191 565

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll huskropp markytor	0	186 375
Periodiskt underhåll tvättutrustning	35 173	0
	35 173	186 375

Pelle

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	440 581	468 704
El	251 169	301 567
Uppvärmning	564 307	575 469
Vatten	148 896	151 390
Sophämtning	97 657	98 361
Övriga avgifter	88 187	90 777
	1 590 797	1 686 268

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	91 804	92 263
Revisionsarvoden	9 320	8 913
Övriga externa kostnader	70 155	106 702
	171 279	207 878

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	94 600	103 000
Revisionsarvode	9 460	9 300
Löner och andra ersättningar	2 405	100
	106 465	112 400
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 517	24 128
	28 517	24 128
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	134 982	136 528

Pella

Not 10 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	22 601 352	17 024 120
Inköp	0	0
Utrangeringar stammar	0	-1 722 768
Överfört från Pågående och avser portar	432 000	7 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 033 352	22 601 352
Ingående avskrivningar	-7 737 081	-8 750 811
Utrangeringar ack. avskrivningar		1 532 486
Årets avskrivningar	-527 396	-518 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 264 477	-7 737 081
Utgående redovisat värde	14 768 875	14 864 271
Taxeringsvärden byggnader	34 261 000	34 261 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	68 261 000	68 261 000
Bokfört värde byggnader	14 768 875	14 864 271
Bokfört värde mark	99 000	99 000
	14 867 875	14 963 271

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående byggnation avser trapphusrenovering ca 2,7 mkr och taggsystem ca 750 000 kr, färdig under 2020-2021.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	22 502	22 502
Inköp	3 145 926	0
Överfört till Byggnader/portar	-432 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 736 428	22 502
Utgående redovisat värde	2 736 428	22 502

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

PKA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 846	3 551
Övr förutb kostn, uppl int	36 042	270 125
	37 888	273 676

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	1 971 550	1 944 925
Avsättning	213 000	213 000
Ianspråktagande	-35 173	-186 375
	2 149 377	1 971 550

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	15 757 000	15 757 000
	15 757 000	15 757 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	0,97	2021-09-28	1 607 000	1 707 000
SEB	1,22	2024-03-28	7 375 000	7 475 000
SEB	0,76	2025-02-28	3 950 000	2 000 000
SEB	0,73	2023-08-28	3 500 000	2 000 000
			16 432 000	13 182 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

400 0000 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 armoreringen under året för den totala skulden är 250 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 14 432 000 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	400 000	4 200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 032 000	8 982 000
	16 432 000	13 182 000

Pete

HSB Brf Hilleröd
Org.nr 746000-5619

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	22 896	25 890
Övriga upplupna kostnader	205 938	245 670
Förutbetalda hyror och avgifter	271 573	268 744
	500 407	540 304

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

Malmö



Anette Åkesson



Carina Ekdahl



Niklas Olsson




Thomas Hörstedt



Mattias Norén


Vår revisionsberättelse har lämnats 12/1-2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Carl-Gustaf Schultz
Av föreningen utsedd revisor



Josefine Eleono Flodqvist
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hilleröd i Malmö, org.nr. 746000-5619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hilleröd 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 revisions sed i Sverige. Revisornernas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

PEG

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

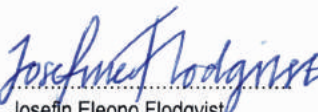
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 12/1-2021


.....
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Josefin Eleono Flodqvist

Av föreningen vald revisor


.....
Carl-Gustaf Schultz

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.