



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
KANTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kanten i Malmö
Org.nr 746000-6211

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kanten i Malmö

Org nr 746000-6211

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

föreningens 60:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

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 byggnader färdigställdes år 1952 på fastigheten Kroken 2 och Kanten 1 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adress är Ryttagatan 3 & 5, Stubbamöllegatan 2 & 4 samt Vattenverksvägen 41.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 128 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	49
2	62
3	17
Summa	128
Lokaler, hyresrätt	3
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta 5 776 kvm.	
Total lokalyta 311 kvm.	
Lägenheternas medelyta 45,1 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/2 2020, i Bulltoftaskolans matsal. Information om nya stadgar för föreningen och förslag att anta dessa presenterades på stämman och godkännes. Därmed togs första beslut att anta nya stadgar.

Närvarande var 18 st varav 16 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Christine Ekelund
Vice ordförande	Maria Yantes
Sekreterare	Karl Leijonhufvud
Ledamot	Therese Hertzberg
Ledamot	Per Johansson
Utsedd av HSB	Admir Bergovic
Suppleant	Charlotte Strömberg Eliasson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christine Ekelund, och Maria Yantes samt suppleanterna Charlotte Strömberg Eliasson. Styrelsen har under året hållit 11st ordinarie sammanträden och 1 st konstituerande sammanträde och 1st ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare i förening

Christine Ekelund, Maria Yantes, Per Johansson och Karl Leijonhufvud.

Revisorer

Love Bergquist

Mikael Lagerstedt

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Patrik Strömberg och Jonathan Tsubarah.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Therese Hertzberg

Vicevärd

Ingen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Relining av stammar.
Omfogning av skorstenar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-06-16.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Omfogning av fasader.
Tvättning och målning av balkonger.
Separera dagvatten och gråvatten till kommunen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 865 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen 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 29 407 424 kr. Under året har föreningen amorterat 396 748 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 138 medlemmar. (förra året 139) Anledningen till att medlemsantalet avviker från antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet och dels att vissa lägenheter är sammanslagna. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende och önskar alla medlemmar ett riktigt bra 2021.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 235	5 085	5 018	4 931	4 799
Rörelsens kostnader	-4 609	-4 115	-3 925	-4 541	-4 773
Finansiella poster, netto	-376	-260	-362	-422	-437
Årets resultat	250	710	731	-32	-411
Likvida medel & fin placeringar	4 804	19 415	3 510	2 828	2 756
Skulder till kreditinstitut	29 407	29 804	14 704	15 111	15 467
Fond för yttre underhåll	851	507	176	42	17
Balansomslutning	31 505	30 863	15 051	14 790	15 092
Fastigheters taxeringsvärde	71 915	71 915	52 153	52 153	52 153
Soliditet (%)	1	0	0	0	0
Räntekostnad kr/kvm	68	44	60	70	73
Låneskuld kr/kvm	4 831	4 896	2 546	2 483	2 541
Avgift kr/kvm	865	834	823	816	786

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	226 900	0	506 706	-1 395 211	709 832	48 227
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-198 727	198 727		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			543 000	-543 000		0
Disposition av föregående års resultat:				709 832	-709 832	0
Årets resultat					249 891	249 891
Belopp vid årets utgång	226 900	0	850 979	-1 029 652	249 891	298 118

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 029 652
årets vinst	249 891
	-779 761
behandlas så att i ny räkning överföres	-779 761
	-779 761

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

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 209 300	5 025 338
Övriga intäkter	3	25 846	59 338
		5 235 146	5 084 676
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-384 731	-420 664
Planerat underhåll	5	-198 727	-193 772
Fastighetsavgift/skatt		-192 062	-185 406
Driftskostnader	6	-2 194 418	-2 360 448
Övriga kostnader	7	-337 560	-354 289
Personalkostnader	8, 9	-225 517	-214 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-940 451	-385 803
Övriga rörelsekostnader	10	-135 339	0
		-4 608 805	-4 115 257
Rörelseresultat		626 341	969 419
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 082	6 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 532	-266 008
		-376 450	-259 588
Årets resultat		249 891	709 832

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	26 646 849	11 113 639
Pågående nyanläggningar	12	0	261 100
		26 646 849	11 374 739
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		26 647 549	11 375 439
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		910	7 773
Avräkningskonto HSB Malmö		4 793 646	19 399 121
Övriga fordringar	14	18 117	18 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34 426	47 321
		4 847 099	19 472 337
<i>Kassa och bank</i>		10 500	15 500
Summa omsättningstillgångar		4 857 599	19 487 837
SUMMA TILLGÅNGAR		31 505 148	30 863 276

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 900	226 900
Fond för yttre underhåll	16	850 979	506 706
		1 077 879	733 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-1 029 652	-1 395 211
Årets resultat		249 891	709 832
		-779 761	-685 379
Summa eget kapital		298 118	48 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	25 750 176	11 552 207
Summa långfristiga skulder		25 750 176	11 552 207
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	3 657 248	18 251 965
Leverantörsskulder		69 341	177 824
Aktuella skatteskulder		36 493	22 331
Övriga skulder	20	132 550	130 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 561 222	680 406
Summa kortfristiga skulder		5 456 854	19 262 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 505 148	30 863 276

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		249 891	709 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 075 790	385 803
Resultat efter finansiella poster		1 325 681	1 095 635
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		19 763	-33 041
Förändring av kortfristiga skulder		787 729	2 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 133 173	1 065 219
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-16 346 900	-261 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 346 900	-261 100
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+)/ minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-396 748	15 100 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-396 748	15 100 252
Årets kassaflöde		-14 610 475	15 904 371
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 414 621	3 510 251
Likvida medel vid årets slut		4 804 146	19 414 622

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 61 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 2,1 %.

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 708 302 kr (fg år 708 302 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	4 997 096	4 815 954
Årsavgifter lokaler, ej moms	50 492	48 660
Hysesintäkter lokaler, ej moms	161 712	160 724
	5 209 300	5 025 338

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Övriga intäkter	25 846	59 338
	25 846	59 338

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	47 704	36 990
Material i löpande underhåll	34 490	40 018
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	93 945	6 148
Löpande underhåll tvättutrustning	45 908	54 778
Löpande underhåll av installationer	54 805	79 053
Löpande underhåll Va/sanitet	13 933	43 404
Löpande underhåll av lokaler	16 700	0
Löpande underhåll el	11 351	5 379
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	6 613	0
Löpande underhåll av markytor	32 526	61 378
Försäkringsskador	26 756	80 026
Skadegörelse	0	12 514
Löpande underhåll av hissar	0	976
	384 731	420 664

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll lokaler	0	100 000
Periodiskt underhåll tvättutrustning	153 985	21 853
Periodiskt underhåll ventilation	0	71 919
Periodiskt underhåll el	44 742	0
	198 727	193 772

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	693 040	812 538
El	141 764	142 951
Uppvärmning	794 889	826 316
Vatten	293 266	255 517
Sophämtning	128 358	139 912
Övrigt	143 101	183 214
	2 194 418	2 360 448

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	168 890	171 979
Revisionsarvoden	11 774	10 738
Övriga externa kostnader	156 896	171 572
	337 560	354 289

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	141 900	139 494
Revisionsarvode *	11 801	13 946
Löner och andra ersättningar	9 540	9 400
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	10 302	0
	173 543	162 840
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	51 974	52 035
	51 974	52 035
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	225 517	214 875

* Revisionsarvode, minde utfall i år på grund av periodiseringar ifjol.

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förlust vid utrangering av gammalt anskaffningsvärde, stammar	135 339	0
	135 339	0

Not 11 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	31 585 753	31 585 753
Utrangeringar stammar	-4 031 038	0
Överfört från Pågående och avser relining/skorstenar	16 609 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 163 715	31 585 753
Ingående avskrivningar	-20 621 114	-20 235 311
Utrangeringar stammar	3 895 699	0
Årets avskrivningar	-940 451	-385 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 665 866	-20 621 114
Ingående anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående redovisat värde byggnad och mark	26 646 849	11 113 639
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	915 000	915 000
	71 915 000	71 915 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	261 100	0
Inköp	16 347 900	261 100
Överfört till Byggnader	-16 609 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	261 100
Utgående redovisat värde	0	261 100

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700

Utgående redovisat värde	700	700		
Not 14 Övriga fordringar	2020-08-31	2019-08-31		
Skattekonto	18 117	18 122		
	18 117	18 122		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31		
Upplupna ränteintäkter	6 726	4 643		
Övr förutb kostn, uppl int	27 700	42 678		
	34 426	47 321		
Not 16 Fond för yttre underhåll	2020-08-31	2019-08-31		
Belopp vid årets ingång	506 706	176 478		
Avsättning	543 000	524 000		
Ianspråktagande	-198 727	-193 772		
	850 979	506 706		
Not 17 Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31		
För skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar		31 011 000		
	31 011 000			
	31 011 000	31 011 000		
Not 18 Skulder till kreditinstitut				
Nedan framgår fördelning av lån.				
	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	%	ränteändring	2020-08-31	2019-08-31
SEB	1,19	2024-12-28	835 100	902 648
SEB	1,68	2022-12-28	1 243 450	1 283 450
SEB	1,32	2024-03-28	1 020 312	1 050 312
SEB	1,69	2021-03-28	3 290 000	3 330 000
SEB	0,77	2024-06-28	1 509 617	1 552 617
SEB	2,29	2023-01-28	1 152 204	1 187 204
SEB	1,38	2022-09-28	1 024 075	1 054 775
SEB	1,64	2023-11-28	2 662 500	2 692 500
Stadshypotek	0,76	2024-09-01	5 167 000	5 167 000
Stadshypotek	0,59	2021-09-01	5 166 000	5 166 000
Stadshypotek	0,85	2025-09-01	5 167 000	5 167 000
Stadshypotek	1,79	2023-06-01	422 200	453 700
Stadshypotek	1,77	2022-09-01	641 234	676 234
Stadshypotek	1,77	2022-09-01	106 732	120 732
			29 407 424	29 804 172

Not 19 Skulder till kreditinstitut

3 657 248 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 396 748 kr
Beräknad skuld om 5 år 27 423 684 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 657 248	18 251 965
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	25 750 176	11 552 207
	29 407 424	29 804 172

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	2 302	0
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	2 412	0
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	127 836	130 316
	132 550	130 316

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	70 939	41 815
Övriga upplupna kostnader	1 070 587	199 454
Förutbetalda hyror och avgifter	419 697	439 138
	1 561 223	680 407

HSB Brf Kanten i Malmö
Org.nr 746000-6211

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

Malmö

Christine Ekelund

Karl Leijonhufvud

Per Johansson

Maria Yantes

Admir Begovic

Therese Hertzberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Love Bergqvist
Av föreningen utsedd revisor

Mikael Lagerstedt
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanten i Malmö, org.nr. 746000-6211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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.

Revisor 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 Kanten 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Love Bergquist
Av föreningen vald revisor

Mikael Lagerstedt

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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