



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
KASTANJEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



# Årsredovisning

för

## **HSB Brf Kastanjen i Malmö**

746000-5684

Räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

HSB Brf Kastanjen i Malmö  
Org.nr 746000-5684

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

## 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 1945 på fastigheten Troheten 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lantmannagatan 6 A-6C och Vitemöllegatan 1A-1E.

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	7	23
1	2	46
1	16	44
1	4	42
1	4	43
2	4	52
2	6	49
2	22	55
2	4	53
2	1	47
Lokaler, bostadsrätt	1	72
Parkeringsplatser	30	
Total lägenhetsyta		3268 m <sup>2</sup>
Total lokalyta		72m <sup>2</sup> .
Lägenheternas medelyta		46,6 m <sup>2</sup> .

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 november 2019 och närvarande var 11 röstberättigade 



1



medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Viveca Ravlund
Sekreterare	Marianne Nilsson
Ledamot	Robert Kingberg
Ledamot	Dante Einarsson
Suppleant	Felix Erberth

Utsedd av HSB Melody Elahi Shostari

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Robert Kingberg, Dante Einarsson och Felix Erberth.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Viveca Ravlund, Robert Kingberg, Marianne Nilsson och Dante Einarsson

Revisorer har varit Kerstin Lind samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Patric Hansson

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Viveca Ravlund . Suppleant Marianne Nilsson.

Vicevärd har varit Viveca Ravlund

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 2020-08-18 och vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick och underhållplanen följs.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten. Relining av hela avloppssystemet, var helt klart februari 2016. Fasadenovering samt inplåtning av alla skorstenar, enhetsel, nya ledarmaturer i trappor och källare, odlingar i pallkragar på tomten. Inköp av tomträten. Miljöhus (år 2010). Nytt tak ( år 1997)

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Vi planerar målning av miljöhus och plank till våren samt installation av kameraövervakning över vår parkering.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 949 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr. o. m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 561 172,00 kr. Under året har föreningen amorterat 255 928,00 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 96 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**

Årets resultat uppgår till 319 681 kr vilket är bättre än budgeterat.

Väsentliga avtal

Ownit ( Kollektivt bredband)

Com Hem

Eon ( Enhetsel)

HSB Ekonomisk förvaltning.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar. 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	3 450	3 407	3 371	3 306	3 260
Rörelsens kostnader	-2 755	-3 429	-3 202	-2 626	-2 776
Finansiella poster, netto	-375	-379	-400	-426	-311
Årets resultat	320	-401	-231	254	173
Likvida medel & fin placeringar	1 491	987	1 786	1 743	1 292
Skulder till kreditinstitut	24 561	24 817	25 773	26 029	26 285
Fond för yttre underhåll	2 396	2 405	2 781	3 047	3 154
Balansomslutning	31 745	31 739	33 037	33 532	33 582
Fastigheters taxeringsvärde	41 497	41 497	30 632	30 632	30 632
Soliditet (%)	21	20	21	21	20
Räntekostnad kr/kvm	115	116	125	131	96
Låneskuld kr/kvm	7 515	7 594	7 886	7 965	8 043
Avgift kr/kvm	923	899	893	871	861

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 147	0	2 405 098	4 319 324	-401 291	<b>6 398 278</b>
Rersultatdisponering under året				-401 291	401 291	<b>0</b>
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-93 125	93 125		<b>0</b>
Avsättning år 2019/20 yttre fond			84 000	-84 000		<b>0</b>
Årets resultat					319 681	<b>319 681</b>
					0	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 147</b>	<b>0</b>	<b>2 395 973</b>	<b>3 927 158</b>	<b>319 681</b>	<b>6 717 959</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 927 159
årets vinst	319 681
	<b>4 246 840</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	4 246 840
	<b>4 246 840</b>


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







<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 167 896	3 088 471
Övriga intäkter	3	282 468	318 128
		<b>3 450 364</b>	<b>3 406 599</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-284 651	-351 497
Planerat underhåll	5	-93 125	-456 547
Fastighetsavgift/skatt		-105 000	-101 360
Driftskostnader	6	-1 389 557	-1 435 408
Övriga kostnader	7	-198 768	-414 380
Personalkostnader		-152 517	-138 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 758	-531 758
		<b>-2 755 376</b>	<b>-3 429 257</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>694 988</b>	<b>-22 658</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 769	3 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 076	-381 983
		<b>-375 307</b>	<b>-378 632</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>319 681</b>	<b>-401 291</b> <i>K</i>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	8	30 135 571	30 667 329
		<b>30 135 571</b>	<b>30 667 329</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 137 071</b>	<b>30 668 829</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 961	774
Avräkningskonto HSB Malmö		1 491 002	986 670
Aktuella skattefordringar		9 468	11 346
Övriga fordringar	10	56 904	35 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 685	35 818
		<b>1 610 020</b>	<b>1 069 917</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 610 020</b>	<b>1 069 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 747 091</b>	<b>31 738 746</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 147	75 147
Fond för yttre underhåll		2 395 973	2 405 098
		<b>2 471 120</b>	<b>2 480 245</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 927 159	4 319 325
Årets resultat		319 681	-401 291
		<b>4 246 840</b>	<b>3 918 034</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 717 960</b>	<b>6 398 279</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	8 677 600	24 561 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 677 600</b>	<b>24 561 172</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	15 883 572	255 928
Leverantörsskulder		57 215	157 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	410 744	365 849
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 351 531</b>	<b>779 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 747 091</b>	<b>31 738 746</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		319 681	-401 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		531 758	531 758
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>851 439</b>	<b>130 467</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 770	-31 699
Förändring av kortfristiga skulder		-55 408	59 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>760 261</b>	<b>157 916</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-255 928	-955 928
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-255 928</b>	<b>-955 928</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>504 333</b>	<b>-798 812</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		986 669	1 785 481
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 491 002</b>	<b>986 669</b> <i>K</i>



## 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 49 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 1,8 %.

#### 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 4 627 515 kr (fg år 4 627 515 kr).

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	3 016 408	2 938 056
Årsavgifter lokaler, ej moms	104 588	101 868
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	46 900	48 547
	<b>3 167 896</b>	<b>3 088 471</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Bredband	89 318	92 868
El	121 212	160 555
Övriga intäkter	71 938	64 705
	<b>282 468</b>	<b>318 128</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	11 786	10 692
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 574	15 152
Löpande underhåll av tvättutrustning	7 364	4 146
Löpande underhåll av installationer	0	11 011
Löpande underhåll av Va/sanitet	29 361	13 041
Löpande underhåll Värme	0	10 349
Löpande underhåll av el	47 960	48 355
Löpande underhåll av hissar	156 595	219 326
Löpande underhåll av markytor	6 032	15 684
Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 100	0
Skadegörelse	8 773	0
Försäkringsskador	9 106	3 740
	<b>284 651</b>	<b>351 496</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll källarfönster	0	90 881
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	105 041
Periodiskt underhåll ventilation	0	51 875
Periodiskt underhåll hissar	93 125	208 750
	<b>93 125</b>	<b>456 547</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	231 996	231 594
El	209 630	256 050
Uppvärmning	512 384	526 296
Vatten	162 698	162 359
Sophämtning	109 195	97 422
Övrigt	163 653	161 688
	<b>1 389 556</b>	<b>1 435 409</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	105 709	108 983
Revisionsarvoden	9 400	8 913
Övriga externa kostnader	83 659	296 484
	<b>198 768</b>	<b>414 380</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 197 814	29 197 814
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 197 814</b>	<b>29 197 814</b>
Ingående avskrivningar	-10 043 485	-9 511 727
Årets avskrivningar	-531 758	-531 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 575 243</b>	<b>-10 043 485</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 622 571</b>	<b>19 154 329</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 351 000	25 351 000
Taxeringsvärden mark	16 346 000	16 346 000
	<b>41 697 000</b>	<b>41 697 000</b>
Bokfört värde byggnader	18 622 571	19 154 329
Bokfört värde mark	11 513 000	11 513 000
	<b>30 135 571</b>	<b>30 667 329</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	56 904	35 309
	<b>56 904</b>	<b>35 309</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 223	767
Övr förutb kostn, uppl int	45 462	35 051
	<b>46 685</b>	<b>35 818</b>

 13



### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	26 970 000	26 970 000
	<b>26 970 000</b>	<b>26 970 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats Stadshypote k	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	0,84	2020-12-28	2 030 305	2 114 145
SEB	0,97	2021-04-28	2 084 500	2 106 500
Stadshypotek	1,38	2020-09-30	3 035 767	3 102 855
Stadshypotek	1,05	2020-12-30	2 800 000	2 800 000
Swedbank	1,81	2023-03-24	2 910 600	2 993 600
Swedbank	1,37	2021-03-25	5 850 000	5 850 000
Swedbank	2,26	2026-03-25	5 850 000	5 850 000
			<b>24 561 172</b>	<b>24 817 100</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

15 833 572 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 255 928 kr

Beräknad skuld om 5 år 23 281 532 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	15 883 572	255 928
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	8 677 600	24 561 172
	<b>24 561 172</b>	<b>24 817 100</b> //



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	46 866	49 320
Förutbetalda hyror och avgifter	280 482	252 563
Övriga upplupna kostnader	83 396	63 966
	<b>410 744</b>	<b>365 849</b>

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

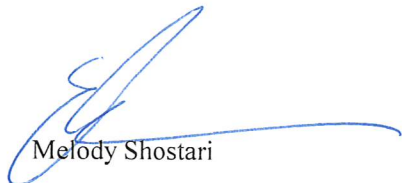
Malmö 20/11-2020



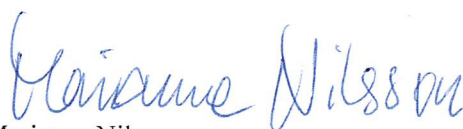
Viveca Ravlund  
Ordförande



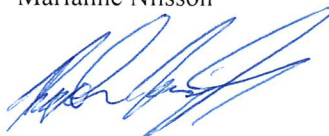
Dante Einarsson



Melody Shostari



Marianne Nilsson



Robert Kingberg

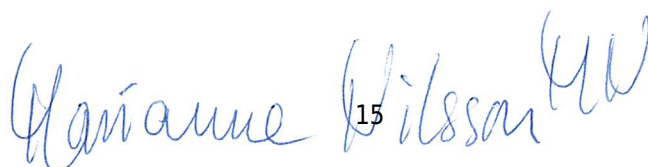
Vår revisionsberättelse har lämnats 23/11-2020



Afrodita Cristea  
Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Lind  
Av föreningen vald revisor



WC

D.C

HEZ

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kastanjen i Malmö, org.nr. 746000-5684

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

*K*

*D.E*

*KL*

*Hel.*

## 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 Kastanjen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 23/11-2020



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Lind  
Av föreningen vald revisor



MW

D.3

MR

# 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.