



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
LESSÖ
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-6070
HSB Brf. Lessö i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 22 juni 2020

Lokal: Damfrigården, Korsörvägen 1, 217 47 Malmö

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av ordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. val av rösträknare
9. fråga om kallelse behörigen skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. val av revisor/er och suppleant
19. val av valberedning
20. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
21. Inkomna motioner
22. Avslutning
23. Övriga frågor

Styrelsen för HSB Brf Lessö i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 1954 på fastigheten Tomtebo 13 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49 samt Kramersvägen 2 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	19
2	51
3	30
4	22
5	1
Totalt:	123

Lokaler, bostadsrätt	4
Lokaler, hyresrätt	3
Garage	79
Parkeringsplatser	27

Total lägenhetsyta 7.247 kvm

Total lokalyta 1229 kvm.

Lägenheternas medelyta 59 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: omläggning av tak, omfogning av fasad med flertalet andra åtgärder, större kompletteringar av våra planteringar samt ommålningsarbeten. Byggnation av två stycken miljöhus, installation av postboxar samt byte av bredbandsleverantör och uppsägning av extern teknisk förvaltning. Föreningen antog under 2017 nya stadgar. Mellan 2017-2019 genomfördes

ett fullständigt stambyte och badrumsrenoveringar samt flertalet andra åtgärder, arbetet avslutades i mars månad 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27:e maj 2019

Närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Styrbjörn Nyström
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Charlotte Klow
Ledamot	Anna Ellesson
Utsedd av HSB	Hans-Olof Holmqvist
Suppleant	Martin Karlsson
Suppleant	David Björfeldt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Ellesson och Styrbjörn Nyström samt suppleanterna Martin Karlsson och David Björfeldt. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Adam Arvidsson, Styrbjörn Nyström, Barbro Holmström, Charlotte Klow och Anna Ellesson.

Revisorer

Erik Paulsen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Nils Andersson och Carl-Magnus Paulsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Adam Arvidsson och Styrbjörn Nyström.

Vicevärd

Föreningen har ingen extern teknisk förvaltning. Styrelsen ansvarar själv för denna uppgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen har under perioden 2015 - 2019 genomfört en stor mängd underhållsarbete för att säkra fastigheternas kvalité och funktion för framtiden. Efter avslutat stambyte 2019 beslutade styrelsen att vi medlemmar nu skall få vila från ytterligare renoveringsarbete.

Föreningen är nu för flera år fram i tiden inte i behov av något större periodiskt underhåll. Det som vi nu har framför oss är framförallt det årligen återkommande löpande underhållet.

Hösten 2017 påbörjades efter medlemsbeslut föreningens stambyte. Arbetet som innefattade

2019

fullständigt stambyte med badrumsrenoveringar i samtliga lägenheter har pågått fram till och med mars 2019. Arbetet genomfördes enligt budget och beslutad tidplan med ca. 10 veckors försening med huvudsaklig anledning ej i överensstämmande ritningsunderlag sedan 1954.

Våra torkrum har med anledning av dess tidigare slitna skick samt nu i samband med stambytet nya rördragning renoverats genom ommålning samt utbyte av avfuktningssaggregaten. Arbetet på Köpenhamnsvägen slutfördes under 2018 och Kramersvägen under 2019.

Under de senaste åren har ett stort omplanteringsarbete av växter gjorts för att göra våra rabatter fina under vår och sommar. Löpande kompletteringar i rabatterna görs årligen.

Utbyte av samtliga lampor i trapphus, källare och vindar till led-belysning har genomförts.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen, för 2020 så planerar styrelsen att påbörja arbetet med:
- byte av lås i samtliga av föreningens entré-, källar- och vindsdörrar.

Installation av kör- och gånggrind på Kramersvägen beräknas till 2021.

Ekonomi

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas med 3% varje år för att undvika stora höjningar under enskilda år. Den, enligt stämmobeslut, sista höjning med 8% med anledning av stambytet gjordes per den 1/1-2020.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 815 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr. En upplåning av 40 000 000 kr har gjorts för genomförande av stamprojektet. Projektet har följt den projektbudget som fanns med i beslutsunderlaget inför stämmobeslutet.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är förväntat och projekt med stambyte och badrumsrenoveringar slutade enligt den budget som presenterades inför medlemsbeslutet. Våra driftkostnader är i enlighet med tidigare år stabila och inga oförväntade kostnadsökningar har under året belastat vår ekonomi.

Det nya, men helt enligt vår långtidsbudget, är den årliga avskrivningen för stambytet som nu belastar föreningens framtida ekonomiska resultat. Genom de avgiftshöjningar med 8% /år i 4 år som gjorts har vi tagit höjd för detta och återigen har vi en ekonomi i balans.

I enlighet med medlemmarnas vilja på ordinarie stämma 2017 så har styrelsen ansvarat för all hantering av projektkommunikation med medlemmarna. I ansvaret har ingått enskilda uppstartsmöte och beställningsmöte samt ett mycket stort antal löpande diskussioner via telefon, mail, SMS och extra medlemsbesök. Styrelsens tillgänglighet var under hela projektiden mellan 07.00 - 23.00, 7 dagar i veckan. Utöver detta så tillkom den dagliga löpande projektledningen från föreningens sida, besiktningar samt tillhörande godkännandeprocesser.

För ovanstående har utgått extra ersättning för förlorad arbetsinkomst vilket i och med projektets avslut i mars månad 2019 också upphörde. Då vissa delar i ovanstående arbete angränsar till

Reda

huvudentreprenören Nya Team AB:s ansvar så har i förhandlingar beslutats att dom ersätter föreningen för dessa uppgifter med 400 000:-. Ersättning har gjorts genom ett reducerat kontraktsbelopp fördelat under 2017 och 2018.

Väsentliga avtal som tecknats under året

Inga nya avtal har tecknats under året.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 163 medlemmar (166 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 029	6 466	5 938	5 705	5 765
Rörelsens kostnader	-6 401	-5 986	-5 954	-5 697	-4 684
Finansiella poster, netto	-452	-312	-132	-81	-104
Årets resultat	177	168	-148	-73	976
Likvida medel & fin placeringar	4 034	7 430	35 549	2 639	3 934
Skulder till kreditinstitut	45 000	42 000	42 000	5 000	5 777
Fond för yttre underhåll	4 836	4 366	4 092	4 299	4 765
Balansomslutning	58 502	58 066	57 209	18 201	18 614
Fastigheternas taxeringsvärde	149 003	123 274	123 274	123 274	96 713
Soliditet %	20	20	20	65	64
Räntekostnad kr/kvm	52	47	28	10	13
Låneskuld kr/kvm	5 099	4 759	4 759	567	655
Avgift kr/kvm	815	755	686	649	640

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	308 620	4 365 588	6 956 166	167 916	11 798 290
Avsättning år 2019 yttre fond	0	508 000	-508 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	0	-37 528	37 528	0	0
Disposition av föregående års resultat:			167 916	-167 916	0
Årets resultat				176 605	176 605
Belopp vid årets utgång	308 620	4 836 060	6 653 610	176 605	11 974 895

Handwritten signature

HSB Brf Lessö i Malmö
Org.nr 746000-6070

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 653 610
årets vinst	176 605
	6 830 215

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 830 215
	6 830 215

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

PKA

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 885 626	6 413 502
Övriga intäkter	3	143 172	52 466
		7 028 798	6 465 968
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-888 463	-849 111
Planerat underhåll	5	-37 528	-72 031
Fastighetsavgift/skatt		-229 401	-217 191
Driftskostnader	6	-3 007 596	-2 911 857
Övriga kostnader	7	-433 333	-365 866
Personalkostnader	8	-578 265	-1 165 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 226 455	-404 836
		-6 401 041	-5 985 973
Rörelseresultat		627 757	479 995
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 945	105 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 098	-417 699
		-451 153	-312 080
Årets resultat		176 605	167 916

Pedat

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	54 206 816	14 334 571
Inventarier	10	88 500	106 200
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	36 026 169
		54 295 316	50 466 940
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 295 816	50 467 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	789
Avräkningskonto HSB Malmö		4 031 766	7 367 190
Övriga fordringar	13	13 262	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	159 247	167 013
		4 204 275	7 534 992
<i>Kassa och bank</i>		1 896	63 271
Summa omsättningstillgångar		4 206 171	7 598 263
SUMMA TILLGÅNGAR		58 501 987	58 065 703

Red

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	15	4 836 060	4 365 588
		5 144 680	4 674 208
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 653 610	6 956 166
Årets resultat		176 605	167 916
		6 830 215	7 124 082
Summa eget kapital		11 974 895	11 798 290
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	27 000 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	18 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		218 198	357 973
Aktuella skatteskulder		13 130	22 142
Övriga skulder	19	6 251	76 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 289 513	3 810 528
Summa kortfristiga skulder		19 527 092	19 267 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 501 987	58 065 703

PEL

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		176 605	167 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 226 455	404 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 403 060	572 752
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 707	50 008
Förändring av kortfristiga skulder		-2 740 321	688 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 341 968	1 311 728
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 054 831	-29 430 136
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 054 831	-29 430 136
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 000 000	0
Årets kassaflöde		-3 396 799	-28 118 408
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 430 461	35 548 870
Likvida medel vid årets slut		4 033 662	7 430 462

PKB

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,95 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

MA

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 907 648	5 470 200
Årsavgifter lokaler	543 696	503 418
Hysesintäkter	434 282	439 884
	6 885 626	6 413 502

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	18 559	52 466
Ersättning försäkringsskador	124 553	0
	143 112	52 466

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	136 695	78 671
Material i löpande underhåll	23 148	51 765
Löpande underhåll tvättutrustning	57 971	44 289
Löpande underhåll av installationer	87 017	64 028
Löpande underhåll Va/sanitet	21 707	117 790
Löpande underhåll värme	18 908	3 662
Löpande underhåll ventilation	159 789	9 236
Löpande underhåll el	13 738	660
Löpande underhåll av hissar	89 601	35 497
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	5 820
Löpande underhåll av markytor	25 701	37 110
Löpande underhåll av garage och p-platser	27 514	1 185
Försäkringsskador	226 674	399 398
	888 463	849 111

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll tvättutrustning	37 528	72 031
	37 528	72 031

Pd

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	895 431	706 471
El	289 939	301 621
Uppvärmning	1 058 652	1 164 477
Vatten	295 641	271 259
Sophämtning	117 997	105 218
Övriga avgifter	337 567	350 443
Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2029-01-01.	12 368	12 368
Öresutjämning	1	0
	3 007 596	2 911 857

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	186 189	180 450
Revisionsarvoden	14 010	11 138
Övriga kostnader	233 134	174 278
	433 333	365 866

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	190 948	187 501
Revisorsarvode	9 692	9 530
Löner och andra ersättningar	240 346	690 039
	440 986	887 070

Sociala kostnader

Sociala kostnader	137 279	278 011
	137 279	278 011

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	578 265	1 165 081
--	----------------	------------------

Pd

Not 9 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 061 339	22 061 339
Utrangering stammar	-1 420 012	0
Omklassificering från pågående byggnation, stammar	41 081 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 722 327	22 061 339
Ingående avskrivningar	-7 726 768	-7 339 633
Utrangeringar ack. avskrivningar, stammar	1 420 012	0
Årets avskrivningar	-1 208 755	-387 136
Öresutjämning	0	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 515 511	-7 726 768
Bokfört värde byggnader	54 206 816	14 334 571
Taxeringsvärden byggnader	75 789 000	66 336 000
Taxeringsvärden mark	73 214 000	56 938 000
	149 003 000	123 274 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 058	203 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 058	203 058
Ingående avskrivningar	-96 858	-79 158
Årets avskrivningar	-17 700	-17 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 558	-96 858
Utgående redovisat värde	88 500	106 200

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 026 169	6 596 033
Årets investeringar	5 054 831	29 430 136
Omklassificeringar till byggnad, stammar	-41 081 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	36 026 169
Utgående redovisat värde	0	36 026 169

16/9

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	13 262	0
	13 262	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 247	167 013
	159 247	167 013

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	4 365 588	4 091 619
Avsättning	508 000	346 000
Ianspråktagande	-37 528	-72 031
	4 836 060	4 365 588

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 241 000	42 241 000
	45 241 000	42 241 000

Red

Not 17 Skulder till kreditinstitut

18 000 000 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 0 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	18 000 000	15 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	27 000 000	27 000 000
	45 000 000	42 000 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,72	2021-03-25	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,10	2020-06-23	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	1,54	2021-01-25	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,30	2023-06-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	0,62	2020-06-25	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,25	2022-06-30	15 000 000	15 000 000
			45 000 000	42 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 000 000 kr.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	34 537
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	36 173
	0	70 710

70 710

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	7 396	6 946
Förutbetalda hyror och avgifter	598 661	492 039
Övriga upplupna kostnader	683 456	3 311 544
	1 289 513	3 810 529

Malmö den 22/4-2020

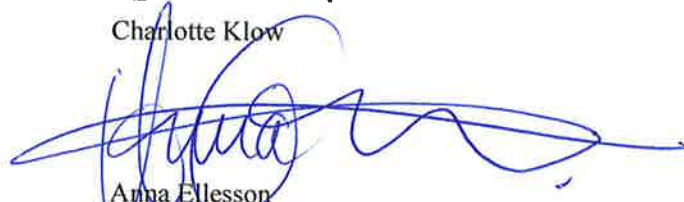

Adam Arvidsson


Barbro Holmström


Hans-Olof Holmqvist


Charlotte Klow


Styrbjörn Nyström


Anna Ellesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/5-2020


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Erik Paulsen
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö, org.nr. 746000-6070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lessö i Malmö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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, förfälskning, 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 Lessö i Malmö för räkenskapsåret 2019 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 tryggt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 4 / 5 2020



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



Erik Paulsen
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 tjugofemårsperiod. 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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

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

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

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