



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
MAGNE
I MALMÖ**



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Magne i Malmö

Org nr 746000-5965

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 2020-12-31

föreningens 75e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 1943-44 på fastigheten Midgård 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ellstorpsgatan 3A-E och Sofierogatan 1.

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 ²
1	58	28-42
2	45	55-60
3	19	64-78
Totalt:	122	
Lokaler, hyresrätt	2	130 tillsammans

Total lägenhetsyta 6003 kvm.

Total lokalyta 130 kvm.

Lägenheternas medelyta 49 kvm.

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

2010: Källarväggar runt huset dränerade, nya räddnings- och servicevägar samt nya gångbanor & cykelskjul, nya sittgrupper med grill på innergård, uppfört staket mot Brf Ymer samt nya rabatter runt huset.

2011: Ny rabatt vid Sofierogatan, grindstängare vid Miljöhuset, fastighetsboxar och tidningshållare, nytt bredbandsavtal (Ownit Broadband AB).

2012: Träningslokal renoverad och träningsmaskiner installerade.

2013: Målning av fasad, byte av yttertakets papp, montering av solcellsfasten på taket, rensning av imkanaler.

2014: Multigymmaskin insatt i träningslokalen, webbokningssystem installerat.

2015: Samfälligheten Storgården upplöst, rörelsestyrd LED belysning installerad i trapphus, källare & vind.

2016: Miljörum renoveras, gymredskap uppdateras och utemiljön får ett ansiktslyft.

2017: Brandsäkerheten ses över, nya trädgårdsmöbler, nytt torkaggregat installerat i tvättstuga, OVK, järnbalkar uppsatta på samtliga källarfönster (skydd mot inbrott), filmning av stammar.

2018: Uppdatering av webbokning, montering av ny pollare på framsidan, byte av låskolv till styrelserummet, GDPR-säkring av styrelsens arbete och föreningens arkiv, montering av askfat och belysning vid sittplatserna.

2019: Målning och strykning av utemöbler samt cykelskjul, uppfräschning av häckama, kaninstaket och grind mot gång/cykelbanan, nytt löpband och service i träningslokalen, uppdatering av passagesystemet samt två nya tvättmaskiner.

2020: Byte av föreningens tappvattenstammar och renovering av badrum. Sanering av källare, lägenheter i Ellstorpsgatan 3E samt i lokalen på Sofierogatan 1 efter vattenläcka.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 10 juni.
Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Jakob Regnér
Vice ordförande	Peter Hansson
Sekreterare	Parthena Giannikidou
Internekononom	Johanna Westling
Studieorganisatör	Moa Rehnström
Utsedd av HSB	Jan Andersson
Suppleant	Zahir Ismail

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Parthena Giannikidou, Peter Hansson samt suppleant Zahir Ismail. Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Johanna Westling, Parthena Giannikidou, Peter Hansson & Jakob Regnér.

Revisorer

Mikael Dahl samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Suada Dzanic & Nils-Ola Nilsand.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Moa Rehnström & suppleant Zahir Ismail.

Vicevärd

Emma Johansson och Linnea Råbratt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av föreningens tappvattenstammar samt renovering av badrum.
Sanering efter vattenläcka i källaren samt Sofierogatan 1 och Ellstorpsgatan 3E.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen och förvaltaren den 2020-10-30. Vid besiktningen framkom att sittmöbler och bord på gården är i stort behov av oljning vilket bör göras under våren. Grillarna på gården är rostiga samt till åren komna och bör bytas ut. Hål mellan brandceller på vind och i källare som uppkommit på grund av stambytet och måste åtgärdas.

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

Renovering och målning av källare och trapphus samt återställning av lokalen på Sofierogatan efter vattenläcka.

Översyn och eventuellt byte av hissar. Planerade åtgärder ska finansieras med lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 897 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6% 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 39 609 110 kr. Under året har föreningen amorterat 462 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 86 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.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående fyllnadsval till styrelsen samt frågan om i samband med bytet av tappvattenstammar ersättning skulle utgå till enskilda medlemmar för renoverade badrum hölls den 23 januari 2020 vari 28 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att välja in Parthena Giannikidou och Johanna Westling till styrelsen samt att enskilda medlemmar i samband med bytet av tappvattenstammarna inte skulle ersättas för renoverade badrum.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Parthena Giannikidou och Johanna Westling blev invalda i styrelsen på extrastämman den 23 januari 2020. Peter Hansson blev invald till styrelsen samt Zahir Ismail blev vald till suppleant på den ordinarie föreningsstämman den 19 juni 2020. Moa Rehnström var sjukskriven en tid under året då Zahir Ismail trädde in i hennes ställe.

Väsentliga avtal

Nytt förvaltaravtal med HSB

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen är överlag i gott skick både vad gäller fastigheten och ekonomi. Stambytet har inneburit att föreningen har behövt låna en hel del men vi är väl rustade då vår ekonomi är god. En risk framöver kommer vara det vikande engagemanget i föreningen som främst visar sig i att få väljer att närvara på stämmorna samt att det är svårt för valberedningen att hitta folk som är villiga att aktivt arbeta i föreningen. Detta kan påverka föreningens resultat då det är viktigt att ha aktiva med rätt kompetens, något som vi annars får betala för att ta in.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 153 medlemmar (150 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 995	5 557	5 121	4 992	4 987
Rörelsens kostnader	-3 915	-4 223	-3 794	-3 926	-4 157
Finansiella poster, netto	-178	-96	-106	-149	-185
Årets resultat	1 903	1 238	1 221	917	646
Likvida medel & fin placeringar	10 897	3 546	3 210	2 362	2 080
Skulder till kreditinstitut	39 609	3 972	4 765	5 108	6 376
Fond för yttre underhåll	5 328	5 026	4 846	4 646	4 720
Balansomslutning	54 792	15 944	15 368	14 758	14 784
Fastigheternas taxeringsvärde	73 703	73 703	52 051	52 051	52 051
Soliditet %	23	69	63	58	51
Räntekostnad kr/kvm	45	17	19	25	31
Låneskuld kr/kvm	6 475	649	779	835	1 042
Avgift kr/kvm	897	830	798	782	774

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 785	5 025 788	4 589 593	1 238 095	10 949 261
Avsättning år 2020 yttre fond		340 000	-340 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-37 500	37 500		0
Disposition av föregående års resultat:			1 238 095	-1 238 095	0
Årets resultat				1 903 052	1 903 052
Belopp vid årets utgång	95 785	5 328 288	5 525 188	1 903 052	12 852 313

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 525 188
årets vinst	1 903 052
	7 428 240
disponeras så att i ny räkning överföres	7 428 240
	7 428 240

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	5 397 198	5 089 092
Övriga intäkter	3	598 157	467 770
		5 995 355	5 556 862
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-272 135	-613 648
Planerat underhåll	5	-35 750	-93 750
Fastighetsavgift/skatt		-181 368	-175 024
Driftskostnader	6	-2 433 585	-2 357 372
Övriga kostnader	7	-356 028	-376 553
Personalkostnader	8	-255 605	-226 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 032	-380 032
		-3 914 503	-4 223 134
Rörelseresultat		2 080 852	1 333 728
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 302	10 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 101	-106 265
		-177 799	-95 633
Årets resultat		1 903 052	1 238 095

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 104 467	11 484 499
Pågående nyanläggningar och förskott	10	32 588 239	778 939
		43 692 706	12 263 438
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		43 693 206	12 264 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 998	565
Avräkningskonto HSB Malmö		10 897 084	3 045 360
Övriga fordringar	12	19 920	18 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	155 226	115 799
		11 098 228	3 179 889
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	500 000
		0	500 000
<i>Kassa och bank</i>		194	194
Summa omsättningstillgångar		11 098 422	3 680 083
SUMMA TILLGÅNGAR		54 791 628	15 944 221

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 785	95 785
Fond för yttre underhåll	15	5 328 288	5 025 788
		5 424 073	5 121 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 525 188	4 589 593
Årets resultat		1 903 052	1 238 095
		7 428 240	5 827 688
Summa eget kapital		12 852 313	10 949 261
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	21 139 110	3 644 110
Summa långfristiga skulder		21 139 110	3 644 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	18 470 000	327 500
Leverantörsskulder		456 253	92 870
Aktuella skatteskulder		19 327	12 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 854 625	917 497
Summa kortfristiga skulder		20 800 205	1 350 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 791 628	15 944 221

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 903 052	1 238 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		380 032	380 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 283 084	1 618 127
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-66 615	13 396
Förändring av kortfristiga skulder		1 306 855	132 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 523 324	1 764 080
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 809 100	-635 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 809 100	-635 910
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		35 637 500	-793 083
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		35 637 500	-793 083
Årets kassaflöde		7 351 724	335 087
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 545 554	3 210 467
Likvida medel vid årets slut		10 897 278	3 545 554

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 47 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 1,47 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 383 451	4 982 412
Hysesintäkter	13 747	106 680
	5 397 198	5 089 092

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	353 913	95 252
Ersättning försäkringsskador	0	242 221
Bredband	130 296	130 296
Lägenhetsutrustning	113 948	0
Öresutjämning	0	1
	598 157	467 770

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	26 909	55 300
Material i löpande underhåll	17 409	16 662
Löpande underhåll av hissar	48 851	29 656
Löpande underhåll av bostäder	13 801	0
Löpande underhåll tvättutrustning	0	9 084
Löpande underhåll av installationer	76 307	88 424
Löpande underhåll Va/sanitet	7 833	10 008
Löpande underhåll värme	981	600
Löpande underhåll ventilation	10 662	6 675
Löpande underhåll el	1 145	688
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	15 538	0
Löpande underhåll av markytor	31 861	40 277
Försäkringsskador	0	356 274
Skadegörelse	20 838	0
	272 135	613 648

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tvättutrustning	35 750	93 750
	35 750	93 750

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	748 752	678 479
El	165 967	164 614
Uppvärmning	699 018	755 169
Vatten	279 747	274 248
Sophämtning	195 399	158 944
Övriga avgifter*	344 702	325 920
Öresutjämning	0	-2
	2 433 585	2 357 372

*Övriga avgifter avser försäkring, bevakning, kabel TV, bredband.

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	175 434	173 769
Revisionsarvoden	11 512	11 073
Övriga kostnader	169 082	191 711
	356 028	376 553

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	156 758	132 575
Revisorer	16 906	16 276
Ersättningar till övriga förtroendevalda	21 439	24 751
	195 103	173 602
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	60 502	53 153
	60 502	53 153
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	255 605	226 755

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 627 062	26 627 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 627 062	26 627 062
Ingående avskrivningar	-15 272 739	-14 892 707
Årets avskrivningar	-380 032	-380 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 652 771	-15 272 739
Mark	130 176	130 176
Utgående värde mark	130 176	130 176
Bokfört värde byggnader och mark	11 104 467	11 484 499
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark byggnader	30 000 000	30 000 000
	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde lokaler	438 000	438 000
Taxeringsvärde mark lokaler	265 000	265 000
	703 000	703 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	778 939	143 029
Årets investeringar	31 809 300	635 910
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 588 239	778 939
Utgående redovisat värde	32 588 239	778 939

Pågående byggnation avser stambyte vilket beräknas kosta ca 36 milj kr och beräknas färdigställas våren 2021.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
	500	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	19 920	18 165
	19 920	18 165

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	535
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 226	115 264
	155 226	115 799

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	500 000
Utgående redovisat värde	0	500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	5 025 788	4 845 538
Avsättning	340 000	274 000
Ianspråktagande	-37 500	-93 750
	5 328 288	5 025 788

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	41 333 000	12 851 000
	41 333 000	12 851 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

18 470 000 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 462 500 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	18 470 000	327 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-7 år	21 139 110	3 644 110
	39 609 110	3 971 610

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,67	2020-06-30	0	87 500
Stadshypotek	1,49	2021-04-30	50 000	150 000
Swedbank Hypotek	2,43	2025-11-25	799 110	899 110
Swedbank Hypotek	2,63	2027-09-24	935 000	955 000
Swedbank Hypotek	2,58	2027-08-25	1 860 000	1 880 000
SEB	0,71	2025-03-28	17 865 000	0
SEB	0,30	2021-03-28	18 100 000	0
			39 609 110	3 971 610

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 296 610 kr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	21 475	18 667
Förutbetalda hyror och avgifter	472 134	447 643
Övriga upplupna kostnader	1 361 016	451 187
	1 854 625	917 497

HSB Brf Magne i Malmö
Org.nr 746000-5965

Malmö den

Moa Rehnström Hallqvist

Jakob Regnér

Parthena Giannakidou

Jan Andersson

Johanna Westling

Peter Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mikael Dahl
av föreningen utsedd revisor

Mohammed Daabas
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magne i Malmö, org.nr. 746000-5965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magne i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 Revisor 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 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.

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 Magne i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mikael Dahl
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Egna anteckningar.

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

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

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