



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
MUNKEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Munken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 26:e januari 2021 18:30

Lokal: Poströstning samt deltagande via digital konferens i Microsoft Teams

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
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 stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning 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 arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. val av styrelseledamöter
17. presentation av HSB-ledamot
18. val av revisor/er och suppleant
19. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Munken i Malmö
Org.nr 716406-8616

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

Förvaltningsberättelse

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 1913 på fastigheterna Munken 4 och Munken 5 som föreningen innehar med tomträtt, vars nuvarande avtal löper t.o.m. 2029-12-31.

Fastigheternas adresser är Klostergatan 2, Rådmansgatan 5, Rådmansgatan 7 och Munkgatan 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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	2 st
3	4 st
4	12 st
5	11 st
6	4 st
Lokaler, hyresrätt	7 st

Total lägenhetsyta 4345 kvm

Total lokalyta 501 kvm.

Lägenheternas medelyta 131 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29:e januari 2020.

Närvarande var 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Johan Reuterhäll
Vice ordförande	Niklas Högström
Sekreterare	Anna Strömbäck
Studieorganisatör	Christina Nordenskjöld
Ledamot	Göran Malmberg
Ledamot	Ulf Strindlöf
Utsedd av HSB	Cecilia Bothén

HSB Brf Munken i Malmö
Org.nr 716406-8616

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Strindlöv, Christina Nordenskjöld samt Anna Strömbäck. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Johan Reuterhäll, Ulf Strindlöv, Niklas Högström och Anna Strömbäck

Revisorer

Susanne Strand, Anders Norlin och Dan Ericson (suppleant) samt revisor från Ernst och Young AB.

Valberedning

Annelie Kjellstedt (ordförande) och Gunilla Pettersson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Christina Nordenskjöld och Johan Reuterhäll (ersättare)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Omfogning av fasad samt renovering av sockel på innergården
Delar av fasaden mot gata samt frontespiser mot Rådmanngatan renoverades
Passagesystem samt porttelefoner byttes ut vilket vållat både boende och styrelsen stort besvär
Gemensam el infördes

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-06-22. Vid besiktningen framkom inga brister av större karaktär. Under besiktningen noterades dock att vissa trapphus fortfarande är belamrade med föremål som kan utgöra brandfara samt hinder vid utrymning och brandbekämpning.

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

Underhåll av delar av värmesystemet
Målning av trapphus inklusive byte av belysning

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel och ifall det behövs med ytterligare lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 558 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visar på ett behov av att höja avgiften med tre procent.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 048 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Samtliga hyreslokaler är uthyrda och kommande årsbudget pekar mot ett positivt resultat efter fondavsättning.

Väsentliga avtal

Inget att redovisa.

AS
KESB
N
AD
CS

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga

Medlemsinformation

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar (53 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.

Året som gått

Att äga en bostadsrätt i Munken innebär ett gott boende med närhet till stadens service men också möjlighet att engagera sig i vår förening och lära känna sina grannar.

Under året har Covid-19 hindrat oss att träffas lika ofta som vanligt. Den traditionella gårdsfesten blev vi tyvärr tvungna att ställa in, liksom våffelfesten på våffeldagen. Några tillfällen hann vi dock med. Till första advent träffades vi gården för att tända julgranen, dricka glögg och äta pepparkakor och önska varandra God jul. I slutet av januari var det dags för årsstämma på Locus Medicus och i maj bjöds det på konsert på gården under coronaisoleringen.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

AS
W
SP
M
E

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 198	3 234	3 168	3 145	3 168
Rörelsens kostnader	3 013	2 499	2 734	2 435	2 495
Finansiella poster, netto	79	76	81	100	140
Årets resultat	106	659	353	610	533
Likvida medel & fin placeringar	2 950	4 381	3 322	2 565	1 635
Skulder till kreditinstitut	9 048	9 048	9 048	9 048	9 048
Fond för yttre underhåll	2 080	2 370	2 096	2 031	1 980
Balansomslutning	14 936	14 695	13 953	13 609	13 007
Fastigheters taxeringsvärde	115 610	115 610	80 910	80 910	80 910
Soliditet (%)	34	35	32	30	27
Räntekostnad kr/kvm	22	21	21	25	34
Låneskuld kr/kvm	2 082	2 082	2 082	2 082	2 082
Avgift kr/kvm	558	551	542	537	531

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl. avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	865 300	294 200	2 370 165	932 407	658 760	5 120 832
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-371 625	371 625		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			81 000	-81 000		0
Disposition av föregående års resultat:				658 760	-658 760	0
Årets resultat					105 716	105 716
Belopp vid årets utgång	865 300	294 200	2 079 540	1 881 792	105 716	5 226 548

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 881 791
årets vinst	105 716
	1 987 507

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 987 507
	1 987 507

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

AS
SH
M
R

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 197 545	3 234 472
		3 197 545	3 234 472
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-143 644	-119 359
Planerat underhåll	4	-371 625	-35 388
Fastighetsavgift/skatt		-113 257	-113 103
Driftskostnader	5	-1 714 291	-1 613 160
Övriga kostnader	6	-167 034	-156 864
Personalkostnader	7	-94 572	-96 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-408 548	-364 646
		-3 012 971	-2 499 324
Rörelseresultat		184 574	735 148
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 696	16 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 554	-92 417
		-78 858	-76 387
Årets resultat		105 716	658 760

AS
AS
SE
M
R

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	11 642 880	10 075 746
Pågående nyanläggningar och förskott	9	50 076	33 720
		11 692 956	10 109 466
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		11 693 656	10 110 166
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		63	13 215
Avräkningskonto HSB Malmö		950 392	2 880 907
Övriga fordringar	12	5 408	1 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	286 471	189 415
		1 242 334	3 084 825
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 000 000	1 500 000
		2 000 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		3 242 334	4 584 825
SUMMA TILLGÅNGAR		14 935 990	14 694 991

AS
M. O. S.
St. M. R.

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		865 300	865 300
Uppåtelseavgifter		294 200	294 200
Fond för yttre underhåll	14	2 079 540	2 370 165
		3 239 040	3 529 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 881 791	932 407
Årets resultat		105 716	658 760
		1 987 507	1 591 167
Summa eget kapital		5 226 547	5 120 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 154 000	4 604 000
Summa långfristiga skulder		4 154 000	4 604 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	4 894 000	4 444 000
Leverantörsskulder		39 534	27 723
Aktuella skatteskulder		9 912	8 196
Övriga skulder		19 267	19 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	592 730	470 286
Summa kortfristiga skulder		5 555 443	4 970 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 935 990	14 694 991

AS
CB
W
St
NR
R

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		105 716	658 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		408 548	364 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		514 264	1 023 406
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-88 024	-21 822
Förändring av kortfristiga skulder		135 284	91 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten		561 524	1 092 987
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 992 039	-33 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 992 039	-33 720
Årets kassaflöde		-1 430 515	1 059 267
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 380 907	3 321 640
Likvida medel vid årets slut		2 950 392	4 380 907

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "G", "St", "ab", and "N".

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 bedöms vara 70 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 1,99 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 985 685 kr (fg år 985 685 kr)

AS
CO
St
M
E

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 418 624	2 395 124
Hysesintäkter lokaler, momsreg	764 108	757 199
Hysesintäkter övriga objekt, ej momsreg	5 000	0
Hysesrabatter	-95 520	0
El, momsreg	15 444	0
Uppvärmning, momsreg	8 520	8 520
Diverse avdrag vid avisering	81 369	73 629
	3 197 545	3 234 472

Not 3 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	12 857
Material i löpande underhåll	24 530	6 145
Löpande underhåll av bostäder	996	0
Löpande underhåll av lokaler	5 634	1 232
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 296	0
Löpande underhåll tvättutrustning	10 445	14 137
Löpande underhåll Va/sanitet	20 160	12 423
Löpande underhåll värme	17 359	8 302
Löpande underhåll ventilation	24 957	0
Löpande underhåll el	8 729	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	4 994	0
Löpande underhåll av hissar	9 828	41 040
Löpande underhåll av markytor	9 716	0
Skadegörelse	0	494
Försäkringsskador	0	22 729
	143 644	119 359

Not 4 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	5 688
Periodiskt underhåll ventilation	0	29 700
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	371 625	0
	371 625	35 388

ASQ v
NOG
SP M R

Not 5 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	102 853	129 133
El	106 854	94 316
Uppvärmning	504 865	544 714
Vatten	95 335	99 621
Sophämtning	60 828	62 712
Tomträttsavgälder	650 776	447 590
Övrigt	192 780	235 074
	1 714 291	1 613 160

Not 6 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	92 514	87 200
Revisionsarvoden	9 400	9 600
Övriga externa kostnader	65 120	60 063
	167 034	156 863

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	66 800	64 400
Revisionsarvode	5 000	6 000
Löner och andra ersättningar	4 000	5 000
	75 800	75 400
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 772	21 404
	18 772	21 404
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	94 572	96 804

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Wdgr" and other illegible markings.

Not 8 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	18 526 304	18 526 304
Inköp	1 975 682	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 501 986	18 526 304
Ingående avskrivningar	-8 450 558	-8 085 912
Årets avskrivningar	-408 548	-364 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 859 106	-8 450 558
Utgående redovisat värde	11 642 880	10 075 746
Taxeringsvärden byggnader	66 658 000	66 658 000
Taxeringsvärden mark	48 952 000	48 952 000
	115 610 000	115 610 000
Bokfört värde byggnader	11 642 880	10 075 746
	11 642 880	10 075 746

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Inköp avser renovering av värmecentral och omklassificeringen avser kostnader för fasadrenovering; en investering som blev klar under räkenskapsåret.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	33 720	0
Inköp	50 076	33 720
Omklassificeringar	-33 720	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 076	33 720
Utgående redovisat värde	50 076	33 720

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 000 000	1 500 000
	2 000 000	1 500 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a checkmark.

Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	5 408	1 288
	5 408	1 288

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 158	3 239
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	284 313	186 176
	286 471	189 415

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
IB	2 370 165	2 095 553
Reservering enligt stämmobeslut	81 000	310 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-371 625	-35 388
	2 079 540	2 370 165

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 958 100	9 958 100
	9 958 100	9 958 100

AS O
W
SF
M

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 415 000 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.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 048 000 kr då ingen amortering sker.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 154 000	4 444 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 894 000	4 604 000
	9 048 000	9 048 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån	1,21	2020-12-28	3 000 000	3 000 000
SEB Bolån	0,69	2020-12-28	1 894 000	1 894 000
SEB Bolån	0,79	2020-12-28	2 550 000	0
Stadshypotek	1,50	2022-01-30	1 604 000	1 604 000
Stadshypotek			0	900 000
Stadshypotek			0	1 650 000
			9 048 000	9 048 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	14 318	14 878
Övriga upplupna kostnader	301 494	177 199
Förutbetalda hyror och avgifter	276 917	278 210
	592 729	470 287

Malmö 30/12-2020



Johan Reuterhäll
Ordförande



Anna Strömbäck



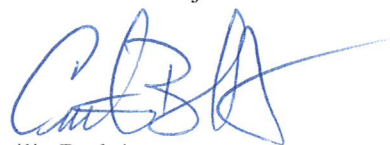
Niklas Högström



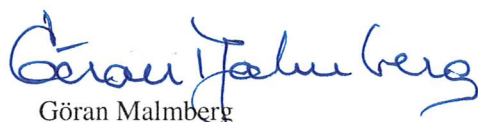
Christina Nordenskjöld



Ulf Strindlöv



Cecilia Bothén



Göran Malmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 januari 2021



Ingrid Sallerhed Fahle'n

Ernst & Young AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Susanne Strand

Av föreningen vald revisor



Anders Norlin

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

-Till föreningsstämman i HSB Brf Munken i Malmö, org.nr 716406-8616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munken i Malmö, för år räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

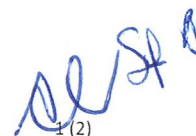
Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



(2)

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Munken i Malmö, för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2 januari 2021

Ernst & Young AB

Ingrid Sollerhed-Fahlén
Auktoriserad revisor

Susanne Strand
Förtroendevald revisor

Anders Norlin
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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