



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
RISHÄLLA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Rishälla i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 29 juni 2021 kl. 18.00

Lokal: Grå Boden (vid behov kommer det vara möjligt att koppla upp sig via länk)

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. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Rishälla i Malmö
Org.nr 746000-5742

Styrelsen för HSB Brf Rishälla i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 1955 på fastigheten Rishälla 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Dammstorpsvägen 63,65, 67, 69, 71,73 och 75, samt Långhällagatan 28 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
3	14	73,5
5	16	115

Total lägenhetsyta	2876 kvm
Lägenheternas medelyta	95,6 kvm.

De senaste åren har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten utan följer den långsiktiga underhållsplanen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 september 2020. Stämman sköts upp från ursprungligt datum pga Covid -19.

Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar inklusive en fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Karin Larsson
Vice ordförande	Per-Christer Thörn
Sekreterare	Tina Lindmark
Studieorganisatör	Andrea Karlelid
Ledamot	Fredrik Wiberg
Ledamot	Tina Lindmark
Ledamot	Andrea Karlelid
Utsedd av HSB	Oliver Curovic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Wiberg. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden och 1 budgetmöte.

HSB Brf Rishälla i Malmö
Org.nr 746000-5742

Firmatecknare två i förening

Karin Larsson, Per-Christer Thörn, Fredrik Wiberg och Oliver Curovic.

Revisorer

Björn Lovén samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningsrollen har under 2020 varit vakant.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Karin Larsson ordinarie och Fredrik Wiberg suppleant.

Vicevärd

Per-Christer Thörn har varit vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Alla vattenmätare i fjärrvärmeskåpen har bytts av Minol. Skorstenarna håller på att muras om sträcker sig över två räkenskapsår (2020-2021).

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-12. Vid besiktningen framkom inget av särskild vikt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: översyn av tak och avloppsledningar och kör- och gångbanor.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 451 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas enligt index om den långsiktiga budgeten visar på framtida behov. Detta i syfte för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 723 212 kr. Under året har föreningen amorterat 636 400 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 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

Ingen extrastämma har hållits detta år.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Det finns inga suppleanter i styrelsen, alla är ledamöter.

PC

Väsentliga avtal

Föreningen har inte ingått några nya avtal. Sedan tidigare finns nedanstående avtal:
Gruppanslutning för Triple-Play via Telia (bredband, IP-tv och telefoni).
Gruppanslutet serviceavtal för fjärrvärmeanläggningar via EON, där medlemmarna betalar månatlig serviceavgift sedan april 2018.
Vattenförbrukningsavläsning via Minol sedan installation av anläggningen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens ekonomi är god. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer kan skönjas inom de närmsta åren.

Medlemsinformation

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar (48 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 483	1 487	1 480	1 461	1 462
Rörelsens kostnader	-1 201	-1 116	-1 064	-1 004	-1 008
Finansiella poster, netto	-62	-70	-78	-80	-104
Årets resultat	220	301	338	377	350
Likvida medel & fin placeringar	897	984	1 168	1 056	935
Skulder till kreditinstitut	5 723	6 360	7 195	7 779	9 329
Fond för yttre underhåll	994	1 092	1 039	1 036	1 014
Balansomslutning	9 413	9 758	10 243	10 437	10 587
Fastigheternas taxeringsvärde	31 976	31 976	31 976	25 224	25 224
Soliditet %	33	27	27	24	20
Räntekostnad kr/kvm	22	25	28	28	37
Låneskuld kr/kvm	1 990	2 211	2 502	2 709	2 896
Avgift kr/kvm	451	451	451	451	451

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 093	1 095 107	1 091 675	465 629	300 608	3 109 112
Avsättning år 2020 yttre fond			55 000	-55 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-152 250	152 250		0
Disposition av föregående års resultat:				300 608	-300 608	0
Årets resultat					220 425	220 425
Belopp vid årets utgång	156 093	1 095 107	994 425	863 487	220 425	3 329 537

Peb

HSB Brf Rishälla i Malmö
Org.nr 746000-5742

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	863 487
årets vinst	220 425
	1 083 912
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 083 912
	1 083 912

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

PLS

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 298 316	1 298 316
Övriga intäkter	3	184 564	188 091
		1 482 880	1 486 407
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-63 240	-24 745
Planerat underhåll	5	-152 250	-18 000
Fastighetsavgift/skatt		-239 820	-239 820
Driftskostnader	6	-246 246	-257 945
Övriga kostnader	7	-84 254	-157 889
Personalkostnader	8	-113 892	-114 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 196	-303 406
		-1 200 898	-1 115 837
Rörelseresultat		281 982	370 570
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 158	1 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 715	-71 263
		-61 557	-69 962
Årets resultat		220 425	300 608

PK

HSB Brf Rishälla i Malmö
Org.nr 746000-5742

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 430 136	8 731 332
		8 430 136	8 731 332
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		8 430 636	8 732 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		897 451	983 982
Övriga fordringar	11	4 800	5 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	80 296	36 752
		982 547	1 026 334
Summa omsättningstillgångar		982 547	1 026 334
SUMMA TILLGÅNGAR		9 413 183	9 758 366

Reda

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 093	156 093
Upplåtelseavgifter		1 095 107	1 095 107
Fond för yttre underhåll	13	994 425	1 091 675
		2 245 625	2 342 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		863 487	465 629
Årets resultat		220 425	300 608
		1 083 912	766 237
Summa eget kapital		3 329 537	3 109 112
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 924 462	3 178 750
Summa långfristiga skulder		3 924 462	3 178 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 798 750	3 180 942
Leverantörsskulder		70 420	1 279
Aktuella skatteskulder		45 081	73 589
Övriga skulder	17	41 916	43 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	203 017	171 596
Summa kortfristiga skulder		2 159 184	3 470 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 413 183	9 758 366



Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		220 425	300 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		301 196	303 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		521 621	604 014
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 744	-2 724
Förändring av kortfristiga skulder		70 872	49 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten		549 749	651 089
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		200	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån/upptagna lån		-636 480	-834 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-636 480	-834 890
Årets kassaflöde		-86 531	-183 801
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		983 982	1 167 783
Likvida medel vid årets slut		897 451	983 982

PKG

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 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 2 %

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	1 298 316	1 298 316
	1 298 316	1 298 316

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Vatten	73 640	87 895
Bredband	71 640	71 640
Övriga intäkter	39 284	28 556
	184 564	188 091

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	10 010	3 099
Löpande underhåll av bostäder	0	1 163
Löpande underhåll Va/sanitet	4 750	19 061
Löpande underhåll värme	14 746	0
Löpande underhåll av markytor	33 734	1 422
	63 240	24 745

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll	48 750	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	103 500	18 000
	152 250	18 000

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	6 840
El	3 581	3 609
Vatten	85 634	104 191
Sophämtning	39 586	37 439
Övriga avgifter	117 445	105 866
	246 246	257 945

PK

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	56 686	55 229
Revisionsarvoden	9 700	9 412
Energideklaration	0	61 875
Övriga kostnader	17 868	31 373
	84 254	157 889

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 950	69 750
Revisorsarvode	2 365	2 325
Löner och andra ersättningar	18 920	20 795
	92 235	92 870
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	21 657	21 162
	21 657	21 162
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	113 892	114 032

klr

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 194 557	15 194 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 194 557	15 194 557
Ingående avskrivningar	-6 591 725	-6 290 529
Årets avskrivningar	-301 196	-301 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 892 921	-6 591 725
Mark	128 500	128 500
Utgående värde mark	128 500	128 500
Bokfört värde byggnader och mark	8 430 136	8 731 332
Taxeringsvärden byggnader	15 860 000	15 860 000
Taxeringsvärden mark	16 116 000	16 116 000
	31 976 000	31 976 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	4 800	5 600
	4 800	5 600

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 296	36 752
	80 296	36 752

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 091 675	1 038 675
Avsättning	55 000	71 000
Ianspråktagande	-152 250	-18 000
	994 425	1 091 675

Handwritten signature

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 350 000	10 350 000
	10 350 000	10 350 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 798 750 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 636 480 kr.

Beräknad skuld om fem år är 5 648 212 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 798 750	3 180 942
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 924 462	3 178 750
	5 723 212	6 359 692

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,650	2021-03-30	298 750	917 500
Stadshypotek	1,050	2021-03-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,100	2022-03-30	1 678 750	1 678 750
Stadshypotek	1,050	2023-07-30	2 245 712	2 263 442
			5 723 212	6 359 692

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	24 049	24 635
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	17 867	18 463
	41 916	43 098

PLA


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

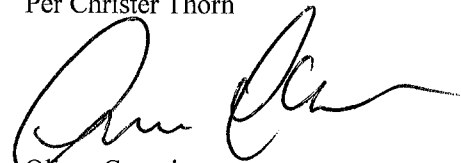
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	7 607	9 461
Övriga upplupna kostnader	63 903	47 851
Förutbetalda hyror och avgifter	131 507	114 283
	203 017	171 595

Malmö den 5/5-2021



Karin Larsson
Ordförande


Per Christer Thörn



Fredrik Wiberg



Oliver Curovic


Andrea Karlelid


Tina Lindmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/5-2021


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


Björn Lovén
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rishälla i Malmö, org.nr. 746000-5742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rishälla i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Rishälla i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelse 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.

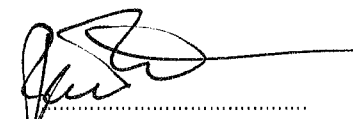
Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Malmö den 5 15 2021



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



Björn Lovén
Av föreningen vald revisor

Motion till styrelsen:

Förslag på att föreningen ska köpa in eller bygga ett utegym och placera det på någon av föreningens grönområden. Ökad rörelse, öka känslan av gemenskap och användning av våra grönområden kan också bidra till mindre risk för inbrott i området.

Förslaget är att köpa in ett färdigt utegym på www.muddusgym.com till en kostnad av 22 950 kr eller anlita en snickare. Motionsskrivaren tar på sig underhållet.

Styrelsens förslag;

Att motionsskrivaren tar på sig att kontrollera förutsättningarna gällande "lagstadgat underhåll" mm så att föreningens ansvar minimeras, och om förutsättningarna uppfylls att föreningen köper in nämnda utegym till föreslagen kostnad!

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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