



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
RÖDVENEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 31/12 2020 HSB BRF RÖDVENEN I MALMÖ

Styrelsen för HSB Brf Rödvenen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Detta är HSB Brf Rödvenen i Malmös 58:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960 på fastigheten Rödvenen 2, Malmö kommun, som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Ärenprisgatan 22 A-D.

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


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

Bostadsrättsföreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
2	17
3	4
4	5
Totalt:	26 lägenheter
Total lägenhetsyta:	1 732 m ²
Lägenheternas medelyta:	67 m ²

Bostadsrättslokaler:	7
Hysesrättslokaler:	1
Total lokalyta:	888 m ²

Parkeringsplatser: 21 platser

De senaste åren har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten. 

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020 och närvarande var 12 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Thomas Palm	Styrelseledamot, ordförande	2022
Max Nyberg	Styrelseledamot, vice ordförande	2021
Grzegorz Kozuch	Styrelseledamot, sekreterare	2022
Birgit Löfgren	Styrelseledamot	2021
Can Bas	Styrelseledamot, studieorganisatör	2021
Carina Ekdahl	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Birgit Löfgren, Can Bas och Max Nyberg.

Styrelsen har under året hållit i fem respektive sju protokollförda möten under året.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Thomas Palm, Grzegorz Kozuch, Can Bas och Max Nyberg.

Revisorer

Hela revisionsuppdraget är överlämnat till BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ibrahim Miftari.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Thomas Palm med Max Nyberg som suppleant.

Vicevärd

Under året har Thomas Palm varit vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplanen

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen. Styrelsen följer gällande underhållsplan och planerar föreningens underhåll efter denna.

Påbörjade verksamhetsprocesser

- Fortsatt planering av relining som förra styrelsen börjat skissa på.
- Undersökning av villkoren för att friköpa föreningens hustomt.
- OVK-besiktning.
- Nya TV- och Bredbandsaktörer.
- Bygga om ventilationen i de nya lägenheterna i A-trappan.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med eget kapital och lån. //

Väsentliga avtal

- Förra styrelsen tecknade avtal med Securitas Assistance Störningsjour.
- Nya styrelsen sade upp avtalet med Mark och Miljö. Styrelsen ansåg att det var för dyrt. Nya avtal är tecknade med HSB angående Administrativa tjänster och Underhållsplan. Tecknade avtal angående Energideklarationen.

Extra föreningsstämma

Föreningen höll extra stämma den 9 december 2020 och behandlade följande ärenden:

- Friköpande av föreningens hustomt till en beräknad kostnad av 8,3 miljoner kronor (inkl. alla avgifter).
- Relining under år 2021.
- Bolina 2 upphör. Styrelsen fick mandat av stämman att förhandla fram "bästa och billigaste" lösning. Det blev Bredband 2 och ComHem.
- Ersätta externa hantverkare med eget arbete och därmed spara ca ¾ av kostnaderna. Styrelsen fick godkänt för samtliga punkter ovan.

Övrigt

Styrelsen har avslagt ansökan om att bygga om lokal 26 till lägenheter.

Ekonomi

Under året fick föreningen 50 000 kr i böter/vite p.g.a. lokal 26. Räddningstjänst Syd hade synpunkter på att övernattnings skett i lokalen, vilket ej är tillåtet ur brandskyddsbestämmelser. I samband med detta ärende ökade föreningens kostnader för juridisk hjälp.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 603 kr/m² bostadslägenhetsyta och 938 kr/m² bostadsrättslokalyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % av årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna. Styrelsen beslöt därmed att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 1 januari 2021. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 166 797 kr. Under året har föreningen amorterat 357 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 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.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar (37 medlemmar föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *u*

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 979	1 951	1 783	1 734	1 697
Rörelsens kostnader	-1 818	-1 773	-1 444	-1 326	-1 301
Finansiella poster, netto	-78	-98	-122	-118	-182
Årets resultat	83	81	217	290	214
Likvida medel & fin. placeringar	1 077	949	1 099	2 048	697
Skulder till kreditinstitut	6 167	6 524	9 305	9 617	7 429
Fond för yttre underhåll	3 435	3 260	3 007	2 735	2 612
Balansomslutning	12 601	12 809	13 207	13 330	10 888
Fastigheternas taxeringsvärde	20 416	20 416	14 983	14 983	14 983
Soliditet %	48	46	27	25	28
Räntekostnad kr/kvm	31	39	48	45	69
Låneskuld kr/kvm	2 354	2 490	3 552	3 614	2 792
Bostadsrättslägenhet, Årsavgift kr/kvm	603	558	523	560	547
Botadsrättslokal, Årsavgift kr/kvm	938	922	915	877	709

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 238	2 265 017	3 260 432	183 304	80 671	5 918 662
Avsättning till yttre fond år 2020			195 000	-195 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020			-20 625	20 625		0
Disposition av föregående års resultat				80 671	-80 671	0
Årets resultat					82 646	82 646
Belopp vid årets utgång	129 238	2 265 017	3 434 807	89 600	82 646	6 001 308

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	89 600
årets vinst	82 646
	172 246

disponeras så att	
i ny räkning överföres	172 246
	172 246

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 967 733	1 845 143
Övriga intäkter	3	10 971	106 246
		1 978 704	1 951 389
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-263 031	-309 924
Periodiskt underhåll	5	-20 625	0
Fastighetsavgift/-skatt		-73 296	-72 048
Driftskostnader	6	-778 730	-719 729
Övriga externa kostnader	7	-261 964	-229 713
Personalkostnader	8	-136 964	-115 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 680	-325 490
		-1 818 290	-1 772 849
Rörelseresultat		160 414	178 540
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 644	4 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 413	-102 545
		-77 769	-97 869
Årets resultat		82 646	80 671

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	11 404 720	11 688 400
Pågående nyanläggningar	10	37 407	0
		11 442 127	11 688 400
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 442 627	11 688 900
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		776 282	648 567
Övriga fordringar	12	17 062	16 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 713	154 840
		858 057	819 602
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	300 000	300 000
		300 000	300 000
<i>Kassa</i>		327	327
Summa omsättningstillgångar		1 158 384	1 119 929
SUMMA TILLGÅNGAR		12 601 011	12 808 829

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 238	129 238
Uppåtelseavgifter		2 265 017	2 265 017
Fond för yttre underhåll	15	3 434 807	3 260 432
		5 829 062	5 654 687
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		89 600	183 304
Årets resultat		82 646	80 671
		172 246	263 975
Summa eget kapital		6 001 308	5 918 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	4 404 197	3 399 400
		4 404 197	3 399 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 762 600	3 124 997
Leverantörsskulder		35 821	60 692
Aktuella skatteskulder		6 460	5 212
Övriga skulder		6 068	2 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	384 557	297 392
		2 195 506	3 490 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 601 011	12 808 829 <i>h</i>

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		82 646	80 671
Avskrivningar		283 680	325 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten		366 326	406 161
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		89 260	-77 985
Förändring av kortfristiga skulder		67 136	32 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten		522 722	360 578
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-37 407	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 407	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-357 600	-2 781 100
Förändring av upplåtelseavgifter		0	2 265 017
Förändring av medlemsinsatser		0	4 983
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-357 600	-511 100
Årets kassaflöde		127 715	-150 522
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		948 894	1 099 416
Likvida medel vid årets slut		1 076 609	948 894

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 60 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 1,70 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. //

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 044 798	967 079
Årsavgifter lokaler	865 131	819 060
Hyresintäkter lokaler	33 804	33 804
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	24 000	25 200
	1 967 733	1 845 143

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 218	13 257
Ersättning försäkringskador	0	91 161
Övriga intäkter	1 753	1 828
	10 971	106 246

Not 4 Löpande underhåll

	2020	2019
Löpande underhåll	7 125	0
Material i löpande underhåll	21 166	152
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	28 570	0
Löpande underhåll tvättutrustning	4 007	0
Löpande underhåll VA/sanitet	173 203	3 951
Löpande underhåll el	11 647	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	1 451
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	17 313	0
Löpande underhåll av markytor	0	6 746
Skadegörelse	0	6 609
Försäkringskador	0	291 016
	263 031	309 925

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll markytor	20 625	0
	20 625	0

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	76 523	96 378
Städ	85 500	15 800
Serviceavtal	14 034	4 972
El	78 534	77 725
Fjärrvärme	246 253	254 527
Vatten	76 742	77 257
Sophämtning	76 260	66 097
Fastighetsförsäkringar	32 398	29 998
Brandskyddskostnader	2 320	7 294
Tomträttsavgälder*	50 540	50 540
Kabel-TV	14 890	14 856
Bredband	24 432	24 285
Bevakningskostnader	304	0
	778 730	719 729

* Tomträttsavgälden kommer att upphöra nästa år eftersom föreningen kommer att köpa loss marken 2021.

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrativ förvaltning	76 224	73 263
Revisionsarvoden	9 425	13 750
Driftsuppföljning	6 865	6 865
Avgifter för juridiska åtgärder	83 250	8 625
Korttidsinventarier	0	5 428
Övriga försäljningskostnader	0	48 043
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 865	13 695
Stämma- och möteskostnader	0	1 277
Föreningsavgifter	2 193	2 174
Medlemsavgift HSB Malmö	14 110	13 280
Fastighetsjour	6 780	0
Betalningsföreläggande	50 000	0
Övriga externa kostnader	3 252	43 313
	261 964	229 713

Not 8 Anställda och personalkostnader

HSB Brf Rödvenen har inte haft några anställda under året.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	66 800	66 300
Arvode valberedning	6 680	3 315
Vicevärd	25 000	18 000
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	3 000	0
Telefonersättning	3 000	3 000
	104 480	90 615

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	32 484	25 330
	32 484	25 330

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	136 964	115 945
---	----------------	----------------

Not 9 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	16 702 092	16 702 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	16 702 092	16 702 092
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 013 692	-4 688 202
Årets avskrivningar	-283 680	-325 490
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 297 372	-5 013 692
Bokfört värde byggnader	11 404 720	11 688 400
Taxeringsvärden byggnader	14 142 000	14 142 000
Taxeringsvärden mark	6 274 000	6 274 000
	20 416 000	20 416 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp*	37 407	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 407	0
Utgående redovisat värde	37 407	0

* Uppstart av projekt relining. Arbetet kommer utföras under 2021. //

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	17 062	16 195
	17 062	16 195

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalad kabel-TV	3 735	3 715
Förutbetalt bredband	2 036	2 036
Förutbetalad tomträttsavgäld	25 270	25 270
Förutbetalad fastighetsförsäkring	32 955	32 398
Förutbetalad fastighetsjour	608	0
Upplupna ränteintäkter	109	260
Upplupen försäkringsersättning	0	91 161
	64 713	154 840

Not 14 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Rödvenen har en fastränteplacering hos HSB Malmö ek. för.

Namn	Ränte- sats %	Saldo	Saldo
		2020-12-31	2019-12-31
HSBM1	0,3100	300 000	0
HSBM7	0,4100	0	300 000
		300 000	300 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	3 260 432	3 007 432
Avsättning till fond för yttre underhåll	195 000	253 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-20 625	0
	3 434 807	3 260 432

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 292 000	10 292 000
	10 292 000	10 292 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

1 762 600 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 357 600 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 378 797 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 762 600	3 124 997
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 404 197	3 399 400
	6 166 797	6 524 397

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Rödvenen.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,7700	2020-01-21	0	624 997
Stadshypotek	1,2000	2020-10-30	0	2 500 000
Nordea Hypotek	1,3000	2021-10-15	1 725 000	1 745 000
Nordea Hypotek	1,1500	2024-10-16	1 616 800	1 654 400
Stadshypotek	0,8500	2023-10-23	2 824 997	0
			6 166 797	6 524 397

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	11 524	11 266
Upplupet styrelsearvode	56 920	64 400
Upplupet arvode valberedning	6 680	3 220
Upplupet vicevärdsarvode	7 000	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	22 183	21 246
Upplupen extern revisor	9 800	10 000
Upplupen föreningsavgift	2 193	2 174
Upplupen pågående byggnation	30 281	0
Upplupet löpande underhåll	5 054	0
Upplupen städ	31 500	0
Upplupna juristkostnader	1 125	0
Upplupen förvaltningskostnad	1 188	0
Upplupen el	7 333	6 013
Upplupen fjärrvärme	38 354	40 274
Upplupen renhållningskostnad	3 225	3 150
Upplupen övrig kostnad	0	2 155
Förutbetalda hyror och avgifter	150 198	133 495
	384 558	297 393

Malmö den 23/04 - 2021

Thomas Palm
Ordförande

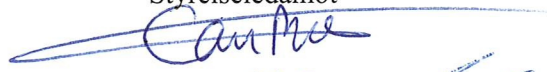



Carina Ekdahl
Styrelseledamot



Birgit Löfgren
Styrelseledamot

Can Bas
Styrelseledamot



Max Nyberg
Styrelseledamot

Grzegorz Kozuch
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 07/05 - 2021


Afrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödvenen i Malmö, org.nr. 746000-5502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödvenen i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rödvenen i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

På stämman utsågs ingen föreningsvald revisor och därmed har undertecknad varit ensam på uppdraget.

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 04/10/2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.