



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
ROSKILDE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Roskilde

Org.nr. 746000-4976

KALLELSE

HSB Brf Roskilde i Malmö håller årsstämma den 25 januari 2021. På grund av rådande omständigheter kommer all röstning ske via poströstning utan fysisk närvaro.

Alla medlemmar är välkomna att delta genom poströstning.

DAGORDNING

1. Föreningstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt för utomstående.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer 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 för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter.



HSB – där möjligheterna bor

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. Föreningsstämmans avslutande.

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

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 1945 på fastigheten Roskilde1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kronborgsvägen 12 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
1	32
2	81
3	33
4	8
5	1
Lokaler, bostadsrätt	5
Total lägenhetsyta	9873 kvm
Total lokalyta	398 kvm
Lägenheternas medelyta	64 kvm

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

Kollektiv anslutning till Com Hem.

IMD, gemensamt abonnemang med Individuell Mätning och Debitering av elförbrukningen.

Ny energisnål led-belysning i källare, trappor, vindar och gårdsplan.

Nytt tak, ny ventilation samt renovering av fasader inklusive balkonger.

Installation av grundvattenvärme.

Totalrenovering av övernattnings-, bastu och motionsrum.

Friköp av tomt i enlighet med extra stämmobeslut 2018-10-15

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DS", "E", "JK", "UB", "DM", and "Pella".

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 januari 2020
Antal närvarande 54 varav 38 röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	David Matic	
Vice ordförande	Rolf Bårdskär	
Sekreterare	Amanda Fyrgård	tom 2020-08-31
Studieorganisatör	Jörgen Magnusson	
Ledamot	Rolf Bårdskär	
Ledamot	Jörgen Magnusson	
Ledamot	Mikael Bönsö	
Ledamot	Jan Ivarsson	tom 2020-06-15
Utsedd av HSB	Lena Bengtsson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rolf Bårdskär och Jörgen Magnusson. Styrelsen har under året hållit 12st sammanträden.

Firmatecknare två i förening

David Matic, Rolf Bårdskär, Amanda Fyrgård, Jörgen Magnusson

Revisorer

Lena Samani samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Christina Hermansson, Lisa Tholen

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Jörgen Magnusson

Suppleant: David Matic

Vicevärd

Maria Larsson/Johanna Möller/Eleonor Bengtsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Vårt varmvattensystem är under utredning för att konstatera vad som behöver åtgärdas beträffande utbyte av vissa rör. Skiftande temperaturer i vårt varmvatten åtgärdades i januari och har fungerat utan problem sedan dess.

Grundvatteninstallationen har setts över och arbete pågår för ytterligare effektivisering av anläggningen.

Måsskyddet på våra tak har ytterligare förbättrats.

Ventilationsförbättringar i samtliga tvättstugor har genomförts

Förbättringar av trädgården såsom asfaltering, borttagande av döda buskar, jordpåfyllnad m.m har gjorts.

Uppgradering av entréerna mot Själlandstorget och Kronborgsvägen har utförts.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 18 maj av vicevärd och representanter från styrelsen.

Vid besiktningen framkom bl.a. ojämnheter i marktegel/plattor vid Själlandstorget samt fukt i tvättstuga vilket har åtgärdats.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder/översyner:

Ombyggnad och utbyggnad av vår cykelparkering (pågående)

Dränering (pågående)

Radiatorer och värmeledningar

Hissar

Trappor

En del av de planerade åtgärderna ska finansieras med nya lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 737 kr/m² yta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Styrelsen avser därför att höja avgifterna för 2021 med 3%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 116 099 000 kr.

I banklånen ingår friköpspriset för Malmö Roskilde 1 som beräknades av Malmö kommun till 81 507 000 kr. Alternativet till friköpet var en höjning av arrendekostnaden med 1,6 miljoner kronor per år till Malmö Kommun.

Våra lån amorteras med 816000 kr/år för att få bättre utrymme med att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen delat upp summan i fem lån med olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Ekonomi är i bra balans med god framförhållning med sikte på kommande underhåll och utgifter för räntor och amorteringar.

Extrastämma

Ingen extrastämma under verksamhetsåret.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Jan Ivarsson avsade sig sitt uppdrag 2020-06-15

Amanda Fyrgård avsade sig sitt uppdrag 2020-08-31

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal att redovisa

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Styrelsen kan inte se att några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer föreligger.

Medlemsinformation

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 196 medlemmar (199 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.

4
ds
B
UB
P
DH

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	8 370	8 105	7 899	7 330	6 840
Rörelsens kostnader	-7 366	-6 246	-6 828	-5 580	-5 306
Finansiella poster, netto	-941	-268	-209	-46	-26
Årets resultat	61	1 592	863	1 704	1 497
Likvida medel & fin placeringar	5 239	7 349	5 365	7 025	10 873
Skulder till kreditinstitut	116 099	35 000	35 000	31 000	15 000
Fond för yttre underhåll	5 544	6 088	6 100	5 990	6 401
Balansomslutning	134 072	52 831	51 089	49 617	29 956
Fastigheters taxeringsvärde	193 016	193 016	158 824	158 824	158 824
Soliditet (%)	12	31	29	28	41
Räntekostnad kr/kvm	92	27	21	9	4
Låneskuld kr/kvm	11 270	3 408	3 408	3 018	1 460
Avgift kr/kvm	737	690	670	650	631

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225 504	74 410	6 088 465	8 588 043	1 592 323	16 568 745
Disposition av föregående års resultat:				1 592 323	-1 592 323	0
Avsättning yttre fond			506 000	-506 000		0
I anspråkstag. yttre fond			-1 049 592	1 049 592		0
Årets resultat					61 706	61 706
Belopp vid årets utgång	225 504	74 410	5 544 873	10 723 958	61 706	16 630 451

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 723 958
årets vinst	61 706
	10 785 664

disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 785 664
	10 785 664

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

5
LS
B
UB^{PEG}
DM

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 602 792	7 381 152
Övriga intäkter	3	767 334	724 322
		8 370 126	8 105 474
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-444 437	-357 441
Planerat underhåll	5	-1 049 592	-538 753
Fastighetsavgift/skatt		-251 655	-243 595
Driftskostnader	6	-3 435 248	-3 252 011
Övriga kostnader	7	-454 984	-376 992
Personalkostnader	8	-260 333	-270 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 465 673	-1 192 928
Tomträttsavgälder	9	-5 019	-13 385
		-7 366 940	-6 245 505
Rörelseresultat		1 003 186	1 859 969
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 117	8 763
Räntekostnader och liknande resultatposter		-950 597	-276 409
		-941 480	-267 646
Årets resultat		61 706	1 592 323

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	128 436 386	39 833 146
Pågående nyanläggningar	11	171 815	5 436 297
		128 608 201	45 269 443
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		128 608 701	45 269 943
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 003	6 779
Avräkningskonto HSB Malmö		5 239 593	7 348 659
Övriga fordringar	13	109	1 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	218 297	203 781
		5 464 002	7 560 811
Summa omsättningstillgångar		5 464 002	7 560 811
SUMMA TILLGÅNGAR		134 072 703	52 830 754

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 504	225 504
Upplåtelseavgifter		74 410	74 410
Fond för yttre underhåll	15	5 544 873	6 088 465
		5 844 787	6 388 379
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 723 958	8 588 044
Årets resultat		61 706	1 592 323
		10 785 664	10 180 366
Summa eget kapital		16 630 451	16 568 745
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	80 283 000	0
Summa långfristiga skulder		80 283 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	35 816 000	35 000 000
Leverantörsskulder		95 764	211 935
Aktuella skatteskulder		25 011	31 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 222 478	1 018 834
Summa kortfristiga skulder		37 159 253	36 262 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 072 703	52 830 754

Kassaflödesanalys

Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	61 706	1 592 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 465 673	1 192 928
Resultat efter finansiella poster	1 527 379	2 785 251
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 257	2 816
Förändring av kortfristiga skulder	897 243	149 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 412 365	2 937 567
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-84 804 431	-954 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 804 431	-954 323
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	80 283 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80 283 000	0
Årets kassaflöde	-2 109 066	1 983 244
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 348 658	5 365 414
Likvida medel vid årets slut	5 239 592	7 348 657

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 har bedömts vara 47 år. Avskrivningarna 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 2,5 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	7 014 080	6 809 660
Årsavgifter lokaler	580 732	553 533
Hysesintäkter	7 980	17 959
	7 602 792	7 381 152

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Bredband	367 912	367 710
Ersättning försäkringsskador	0	20 740
Årsavgifter el	340 133	276 897
Övriga intäkter	59 289	58 975
	767 334	724 322

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	11 218	2 812
Material i löpande underhåll	14 176	123 176
Löpande underhåll av bostäder	17 455	37 836
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	36 233	13 172
Löpande underhåll tvättutrustning	15 875	10 012
Löpande underhåll av installationer	4 196	11 290
Löpande underhåll Va/sanitet	39 198	25 851
Löpande underhåll värme	103 301	3 047
Löpande underhåll ventilation	2 976	17 732
Löpande underhåll el	531	684
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	5 113	21 825
Löpande underhåll av markytor	122 564	7 363
Försäkringsskador	50 000	40 916
Skadegörelse	0	15 900
Löpande underhåll av hissar	19 380	17 624
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	2 220	8 201
Öresutjämning	1	
	444 437	357 441

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll lokaler	469 310	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	355 405	40 250
Periodiskt underhåll tvättutrustning	26 540	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	40 125	468 628
Periodiskt underhåll värme	61 682	0
Periodiskt underhåll ventilation	29 375	0
Periodiskt underhåll el	67 155	0
Periodiskt underhåll markytor	0	29 875
	1 049 592	538 753

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	982 410	897 377
El	878 238	1 109 833
Uppvärmning	651 430	307 019
Vatten	350 707	317 695
Sophämtning	80 845	110 554
Övrigt	491 617	509 533
Öresutjämning	1	
	3 435 248	3 252 011

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	187 422	185 082
Revisionsarvoden	13 238	12 525
Övriga externa kostnader	254 324	179 385
	454 984	376 992

Handwritten signatures and initials: *AS*, *UB*, *JM*, *PEA*, *OK*

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	165 050	162 750
Revisionsarvode	18 920	18 600
Löner och andra ersättningar	18 920	27 900
	202 890	209 250
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	57 443	61 150
	57 443	61 150
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	260 333	270 400

Not 9 Tomträttsavgälder

Friköpt tomt under 2020 varav belopp för avgäld lägre och kommer försvinna 2020-2021.

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Tomträttsavgälder	5 019	13 385
	5 019	13 385

Not 10 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	52 085 905	52 085 905
Avser värmeprojekt	5 454 908	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 540 813	52 085 905
Ingående avskrivningar	-12 252 759	-11 059 831
Årets avskrivningar	-1 465 673	-1 192 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 718 432	-12 252 759
Utgående redovisat värde	43 822 381	39 833 146
Taxeringsvärden byggnader	93 965 000	93 965 000
Taxeringsvärden mark	99 051 000	99 051 000
	193 016 000	193 016 000
Bokfört värde mark	84 614 005	
	84 614 005	

ds
UB JM
P24

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	5 436 297	4 481 974
Avser projekt tappvatten och VVC projektledningskostn.	65 314	954 323
Belux Energikonsult kompl fakturor till värmeprojekt	125 112	
Överfört till Byggnader	-5 454 908	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 815	5 436 297
Utgående redovisat värde	171 815	5 436 297

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	109	1 592
	109	1 592

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 207	5 942
Övr förutb kostn, uppl int	92 480	197 839
Förutbetalad förbrukningskostn el	120 610	0
	218 297	203 781

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	6 088 465	6 100 218
Avsättning	506 000	527 000
Ianspråktagande	-1 049 592	-538 753
	5 544 873	6 088 465

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	116 507 000	35 580 000
	116 507 000	35 580 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Nordea Hypotek	0,722	2020-09-03	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek	0,84		0	19 000 000
Nordea Hypotek	0,78		0	7 000 000
Nordea Hypotek	1,05	2024-01-16	11 507 000	0
Nordea Hypotek	1,11	2025-01-16	35 000 000	0
Nordea Hypotek	1,55	2028-01-18	34 592 000	0
Nordea Hypotek	0,711	2021-03-30	26 000 000	0
			116 099 000	35 000 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

35 816 000 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 816 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 112 835 000 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	35 816 000	35 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	80 283 000	0
	116 099 000	35 000 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

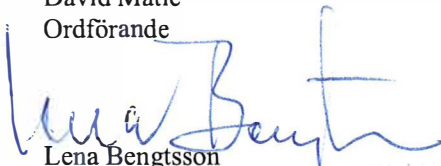
	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	192 420	46 088
Övriga upplupna kostnader	360 996	351 413
Förutbetalda hyror och avgifter	669 062	621 333
	1 222 478	1 018 834

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

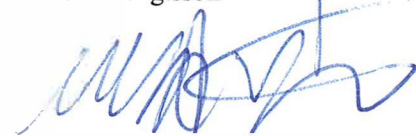
Malmö 2020 -



David Matic
Ordförande



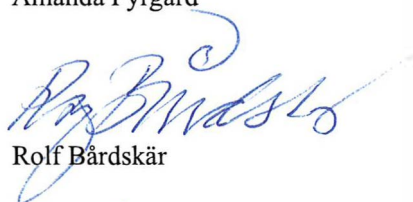
Lena Bengtsson



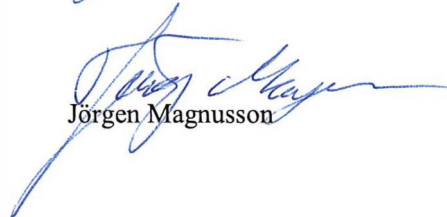
Mikael Bönsö



Amanda Fyrgård



Rolf Bårdskär



Jörgen Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-03



Per-Erik Gillberg
Revisor från Borevision AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Lena Samani
av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Roskilde i Malmö, org.nr. 746000-4976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roskilde i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 Roskilde i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 3/12 2020



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



Lena Samani
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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.