



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
SAMARBETE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Samarbete i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Onsdagen den 26 maj 2021 klockan 19.00

I fall av regn skjuts stämman till lördag 29 maj kl 14.00

Plats: Föreningens innergård

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Samarbete i Malmö

Org nr 746000-6104

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1940 på fastigheten Visheten 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 22 a-d 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 43 bostadsrätter fördelar sig enligt följande:

R o k Antal

1 30 st

2 13 st

Lokal 1 st

Total bostadsrättsyta 1817 m². Lägenheternas medelyta är 40,7 m².

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020 (Skjutet till juni pga Corona-pandemin)

Närvarande var 15, varav 14 röstberättigade, medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda:

Styrelse:

Ordförande	Marthe Aune Eriksen
Vice ordförande	Emma Berg
Sekreterare	Charlotte Widell
Ledamot	Minna Holmqvist
Suppleant	Fanny Forsell
Utsedd av HSB	Agne Olsson

Valberedning: Malin Gustafsson och Christoffer Stuveback

Revisorer: Alex Huynh (intern)
samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamoten Marthe Aune Eriksen.

As

(invalt på två år 2019) och Fanny Forsell (invalt på ett år 2020), valberedningens ledamöter Malin Gustafsson och Christoffer Stuveback, samt intern revisor Alex Huynh (senaste tre invalt på ett år 2020).

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret 2020 hållit 10 sammanträden. Varav förra års styrelse fyra och sittande styrelse sex.

Föreningens firmatecknare har varit Marthe Aune Eriksen, Emma Berg, Charlotte Widell och Minna Holmqvist, firman tecknas två i förening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2020

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Borttagning av gammal sjuk häck på innergården.
- Högtrycksrengöring av markplattor på innergården
- Gemensamt bredbandsavtal för fastighetens alla lägenheter
- Relininga av husets horisontella vatten och avloppsstammar (okt 2020 - jan 2021). Samtliga stammar relinades , 7 brunnar byttes ut och nya elektriska rättstopp installerades.
- Gemensamt bredbandsavtal för fastighetens alla lägenheter
- Dragning av bredband till styrelserum och lgh 31
- Byte till mer relevanta kärl för restavfall i miljöhuset

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen, Ronny Hansson och Daniel Preis Bergdahl 2020-02-18.

I en närmare framtid finns behov av bla underhåll av källarfönster, reparationer och målning av källargolv, ny häck mot Torekovsgatan, målning av staket på innergården, ny exteriörbelysning samt gatunummer mot Torekovsgatan och målning av ytterdörrar.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 183 670 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 105 år.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 58 medlemmar (mot 54 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i eller äga samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret. *AG*

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 583	1 554	1 543	1 522	1 630
Rörelsens kostnader	-1 250	-1 467	-1 295	-1 308	-1 395
Finansiella poster, netto	-59	-63	-58	-96	-102
Årets resultat	275	24	190	118	133
Likvida medel & fin placeringar	1 876	1 497	1 315	1 016	900
Skulder till kreditinstitut	4 184	4 223	4 264	4 304	4 407
Fond för yttre underhåll	360	284	237	117	70
Balansomslutning	6 939	5 840	5 795	5 666	5 811
Fastigheternas taxeringsvärde	20 868	20 868	14 822	14 822	14 822
Soliditet %	22	21	21	18	15
Räntekostnad kr/kvm	34	36	33	53	59
Låneskuld kr/kvm	2 303	2 321	2 347	2 369	2 520
Avgift kr/kvm	840	827	827	823	811

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 499	284 359	900 031	24 354	1 234 243
Avsättning år 2020 yttre fond		180 000	-180 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-104 335	104 335		0
Disposition av föregående års resultat:			24 354	-24 354	0
Årets resultat				274 939	274 939
Belopp vid årets utgång	25 499	360 024	848 720	274 939	1 509 182

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	848 720
årets vinst	274 939
	1 123 659

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 123 659
	1 123 659

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

Ao

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 509 651	1 487 340
Övriga intäkter	3	73 787	67 557
		1 583 438	1 554 897
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-69 946	-244 216
Planerat underhåll	5	-104 335	-105 448
Fastighetsavgift/skatt		-64 127	-61 891
Driftskostnader	6	-617 683	-626 715
Övriga kostnader	7	-155 728	-173 967
Personalkostnader	8	-97 822	-93 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 059	-161 857
		-1 249 700	-1 467 569
Rörelseresultat		333 738	87 328
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 566	2 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 365	-65 048
		-58 799	-62 974
Årets resultat		274 939	24 354 <i>AO</i>

Balansräkning **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	4 134 715	4 274 774
Pågående nyanläggningar och förskott	10	850 188	0
		4 984 903	4 274 774

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	11	1 500	700
		1 500	700

Summa anläggningstillgångar **4 986 403** **4 275 474**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		32 150	16 400
Avgifts- och hyresfordringar		5 065	12 843
Avräkningskonto HSB Malmö		1 872 913	1 494 824
Övriga fordringar	12	2 666	2 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 015	36 128
		1 949 809	1 562 875

Kassa och bank

		2 710	2 550
Summa omsättningstillgångar		1 952 519	1 565 425

SUMMA TILLGÅNGAR **6 938 922** **5 840 899**

At

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 499	25 499
Fond för yttre underhåll	14	360 024	284 359
		385 523	309 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		848 720	900 031
Årets resultat		274 939	24 354
		1 123 659	924 385
Summa eget kapital		1 509 182	1 234 243
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 143 670	2 266 170
Summa långfristiga skulder		4 143 670	2 266 170
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	40 000	1 957 500
Leverantörsskulder		39 900	70 347
Aktuella skatteskulder		33 535	17 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 172 635	294 979
Summa kortfristiga skulder		1 286 070	2 340 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 938 922	5 840 899

AO

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		274 939	24 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		140 059	161 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		414 998	186 211
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 845	-26 050
Förändring av kortfristiga skulder		863 084	61 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 269 237	222 047
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-850 188	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-850 988	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	-40 000
Årets kassaflöde		378 249	182 047
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 497 374	1 315 327
Likvida medel vid årets slut		1 875 623	1 497 374 AO

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 41 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 1,63 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 046 865 kr (fg år 3 046 865kr)

A6

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 468 596	1 446 888
Årsavgifter lokaler	41 055	40 452
	1 509 651	1 487 340

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	73 451	67 221
Vatten, ej momsreg	336	336
	73 787	67 557

Not 4 Löpande underhåll

	2020	2019
Material i löpande underhåll	12 434	10 444
Löpande underhåll av bostäder	2 375	27 679
Löpande underhåll av lokaler	6 743	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	27 148	34 356
Löpande underhåll tvättutrustning	8 854	27 992
Löpande underhåll Va/sanitet	1 519	5 648
Löpande underhåll värme	450	0
Löpande underhåll ventilation	0	60 657
Löpande underhåll el	910	5 054
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	4 455
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	14 356
Löpande underhåll av markytor	7 613	1 438
Skadegörelse	1 900	12 272
Försäkringsskador	0	39 864
Öresavrundningar	0	1
	69 946	244 216

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	18 750
Periodiskt underhåll tvättutrustning	85 189	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	44 750
Periodiskt underhåll värme	0	41 948
Periodiskt underhåll el	19 146	0
	104 335	105 448

A0

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	119 328	122 816
El	49 780	55 779
Uppvärmning	249 221	270 359
Vatten	90 460	91 375
Sophämtning	45 255	36 884
Övriga avgifter	63 639	49 502
	617 683	626 715

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	85 109	83 776
Revisionsarvoden	10 000	9 300
Övriga kostnader	60 619	80 891
	155 728	173 967

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	56 947	54 212
Ersättningar till övriga förtroendevalda	14 971	14 400
Revisorsarvode	2 520	2 520
	74 438	71 132
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	23 384	22 344
	23 384	22 344
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	97 822	93 476

Ar

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 582 667	8 582 667
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 582 667	8 582 667
Ingående avskrivningar	-4 347 893	-4 186 036
Årets avskrivningar	-140 059	-161 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 487 952	-4 347 893
Mark	40 000	40 000
Utgående värde mark	40 000	40 000
Bokfört värde byggnader och mark	4 134 715	4 274 774
Taxeringsvärden byggnader	12 152 000	12 152 000
Taxeringsvärden mark	8 716 000	8 716 000
	20 868 000	20 868 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Årets investering	850 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	850 188	0
Utgående redovisat värde	850 188	0

Pågående arbete avser relining av avloppsstammar till en beräknad kostnad av 925 000 kr. Arbetet ska vara avslutat under våren 2021.

Not 11 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	200
	1 500	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 666	2 680
	2 666	2 680 <i>Ar</i>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 015	36 128
	37 015	36 128

Förutbetalda kostnader avser kabel-TV och fastighetsförsäkring.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	284 359	236 807
Avsättning	180 000	153 000
Ianspråktagande	-104 335	-105 448
	360 024	284 359

Not 15 Skulder till kreditinstitut

40 000 kr av föreningens fastighetslån avser nästa års amortering och redovisas som kortfristig skuld. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 40 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	40 000	1 957 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 143 670	2 266 170
	4 183 670	4 223 670

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	1,63	2023-11-28	1 408 670	1 423 670
SEB Bolån	1,70	2023-05-28	872 500	882 500
SEB Bolån	1,14	2025-04-28	1 902 500	1 917 500
			4 183 670	4 223 670

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 775 000	4 775 000
	4 775 000	4 775 000

Åo

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 053	1 241
Upplupna styrelsearvode och sociala avgifter	97 826	93 482
Upplupen fastighetsskötsel	4 216	3 700
Upplupen extern revisor	9 800	9 300
Upplupen elkostnad	3 810	5 968
Upplupen värmekostnad	45 294	43 592
Upplupen renhållningskostnad	1 021	1 241
Förutbetalda hyror och avgifter	133 749	112 582
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter *	875 866	23 873
	1 172 635	294 979

* I övriga upplupna kostnader ingår reliningskostnader på 850 tkr.

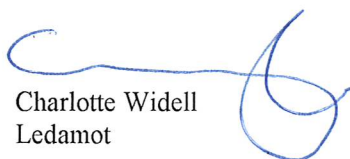
Malmö 11 maj 2021



Marthe Aune Eriksen
Ordförande



Emma Berg
Ledamot



Charlotte Widell
Ledamot



Minna Holmqvist
Ledamot

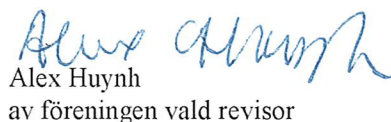


Agne Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Alex Huynh
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Samarbete i Malmö, org.nr. 746000-6104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbete 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 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 uppger, 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.
- 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.

AO

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 Samarbeta i Malmö för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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 tryggnadssätt.

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 17/5-2021


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Alex Huynh
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.