



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
SAMARBETE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

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

Tid: Torsdagen den 25:e juni 2020 klockan 19.00.
I fall av regn skjuts stämman till lördag 27 juni 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. Beslut om gemensamt bredbandsavtal
19. Avslutning

Styrelsen för HSB Brf Samarbete i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	30
2	13
Lokal	1

Totalt 43 bostadsrätter och 1 lokal med en totalyta på 1817 m².
Lägenheternas medelyta är 40,7 m².

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Ronny Hansson
Vice ordförande	Daniel Preis Bergdahl
Sekreterare	Kajsa Hägg
Ledamot	Marthe Aune Eriksen
Ledamot	Victor Hjalmar
Utsedd av HSB	Agne Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ronny Hansson (invald på 1 år 2019), Kajsa Hägg (invald på 2 år 2018), Victor Hjalmar (invald på 2 år 2018), samt revisor Alex Huynh och valberedningen Malin Gustafsson och Pamela Rojas Jeres.



Styrelsen fram till årsmötet har haft 3 möten och ovan sittande styrelse har under året 2019 hållit 6 styrelsemöten vilket gör totalt 9 styrelsemöten för 2019.

Föreningens firmatecknare har varit Ronny Hansson, Marthe Aune Eriksen, Kajsa Hägg samt Daniel Preis Bergdahl två i förening

Revisor har varit Alex Huynh samt revisor på BoRevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Malin Gustafsson och Pamela Rojas Jeres.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll 2019

Underhållspolning av avloppssystem
Cirkulationspump radiatorsystem utbytt
Bastuaggregat reparerat
Cykelrensning
Målning av räcken och test av målning av sockel. Räcket vid cykelingången samt vid styrelserummet. Även målning av stolpar vid entrédörrar.
Spackling och målning av tvättstugor
Åtgärder pga. Icke godkänd OVK som sedan godkändes 2019-09

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

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 223 670 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 106 år.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 54 medlemmar (54 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.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 554	1 543	1 522	1 630	1 503
Rörelsens kostnader	-1 467	-1 295	-1 308	-1 395	-1 197
Finansiella poster, netto	-63	-58	-96	-102	-106
Årets resultat	24	190	118	133	200
Likvida medel & fin placeringar	1 497	1 315	1 016	900	640
Skulder till kreditinstitut	4 223	4 264	4 304	4 407	4 532
Fond för yttre underhåll	284	237	117	70	116
Balansomslutning	5 840	5 795	5 666	5 811	5 611
Fastigheternas taxeringsvärde	20 868	14 822	14 822	14 822	12 745
Soliditet %	21	21	18	15	14
Räntekostnad kr/kvm	36	33	53	59	61
Låneskuld kr/kvm	2 321	2 347	2 369	2 520	2 591
Avgift kr/kvm	833	827	823	811	811

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 499	236 807	758 010	189 573	1 209 889
Disposition av föregående års resultat:			189 573	-189 573	0
Avsättning yttre fond 2019		153 000	-153 000		0
Ianspråkstagande fond 2019		-105 448	105 448		0
Årets resultat				24 354	24 354
Belopp vid årets utgång	25 499	284 359	900 031	24 354	1 234 243

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	900 031
årets vinst	24 354
	924 385
disponeras så att i ny räkning överföres	924 385
	924 385

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

PEL

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 487 340	1 487 340
Övriga intäkter	3	67 557	55 773
		1 554 897	1 543 113
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-244 216	-92 079
Planerat underhåll	5	-105 448	-30 500
Fastighetsavgift/skatt		-61 891	-45 957
Driftskostnader	6	-626 715	-708 893
Övriga kostnader	7	-173 967	-162 466
Personalkostnader	8	-93 476	-93 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 857	-161 857
		-1 467 569	-1 295 234
Rörelseresultat		87 328	247 879
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 074	1 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 048	-59 950
		-62 974	-58 306
Årets resultat		24 354	189 573

PKL

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 274 774	4 436 631
		4 274 774	4 436 631
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		4 275 474	4 437 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 400	0
Avgifts- och hyresfordringar		12 843	7 786
Avräkningskonto HSB Malmö		1 494 824	1 312 977
Övriga fordringar	11	2 680	379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	36 128	33 836
		1 562 875	1 354 978
<i>Kassa och bank</i>		2 550	2 350
Summa omsättningstillgångar		1 565 425	1 357 328
SUMMA TILLGÅNGAR		5 840 899	5 794 659

Pelle

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 499	25 499
Fond för yttre underhåll	13	284 359	236 807
		309 858	262 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		900 031	758 010
Årets resultat		24 354	189 573
		924 385	947 583
Summa eget kapital		1 234 243	1 209 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 266 170	4 223 670
Summa långfristiga skulder		2 266 170	4 223 670
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 957 500	40 000
Leverantörsskulder		70 347	49 534
Aktuella skatteskulder		17 660	1 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	294 979	269 840
Summa kortfristiga skulder		2 340 486	361 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 840 899	5 794 659

PEL

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24 354	189 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		161 857	161 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		186 211	351 430
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 050	8 933
Förändring av kortfristiga skulder		61 886	-20 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten		222 047	339 508
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	-40 000
Årets kassaflöde		182 047	299 508
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 315 327	1 015 819
Likvida medel vid årets slut		1 497 374	1 315 327

PKB

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 42 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 1,89 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

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

Skatter

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



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 446 888	1 446 888
Årsavgifter lokaler	40 452	40 452
	1 487 340	1 487 340

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	67 221	55 437
Vatten, ej momsreg	336	336
	67 557	55 773

Not 4 Löpande underhåll

	2019	2018
Material i löpande underhåll	10 444	23 622
Löpande underhåll av bostäder	27 679	15 875
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	34 356	0
Löpande underhåll tvättutrustning	27 992	12 571
Löpande underhåll av installationer	0	4 931
Löpande underhåll Va/sanitet	5 648	0
Löpande underhåll värme	0	17 290
Löpande underhåll ventilation	60 657	0
Löpande underhåll el	5 054	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	4 455	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	14 356	1 203
Löpande underhåll av markytor	1 438	0
Försäkringsskador	39 864	0
Skadegörelse	12 272	16 587
Öresutjämning	1	
	244 216	92 079

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	18 750	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	44 750	3 000
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	27 500
Periodiskt underhåll värme	41 948	0
	105 448	30 500

PKA

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	122 816	148 619
El	55 779	45 895
Uppvärmning	270 359	311 459
Vatten	91 375	83 686
Sophämtning	36 884	40 534
Övriga avgifter	49 502	78 700
	626 715	708 893

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	83 776	80 565
Revisionsarvoden	9 300	9 139
Övriga kostnader	80 891	72 762
	173 967	162 466

Not 8 Arvoden och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	54 212	54 212
Ersättningar till övriga förtroendevalda	14 400	14 400
Revisorsarvode	2 520	2 520
	71 132	71 132

Sociala kostnader

Sociala kostnader	22 344	22 350
	22 344	22 350

Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	93 476	93 482
--	---------------	---------------

93482

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 582 667	8 582 667
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 582 667	8 582 667
Ingående avskrivningar	-4 186 036	-4 024 179
Årets avskrivningar	-161 857	-161 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 347 893	-4 186 036
Mark	40 000	40 000
Utgående värde mark	40 000	40 000
Bokfört värde byggnader och mark	4 274 774	4 436 631
Taxeringsvärden byggnader	8 716 000	9 924 000
Taxeringsvärden mark	12 152 000	4 898 000
	20 868 000	14 822 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 680	379
	2 680	379

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 128	33 836
	36 128	33 836

Red

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	236 807	117 307
Avsättning	153 000	150 000
Ianspråktagande	-105 448	-30 500
	284 359	236 807

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 775 000	4 775 000
	4 775 000	4 775 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 957 500 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 40 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 957 500	40 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 266 170	4 223 670
	4 223 670	4 263 670

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Genomsnittsränta 1,39%.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån	1,63	2023-11-28	1 423 670	1 438 670
SEB Bolån	1,70	2023-05-28	882 500	892 500
SEB Bolån	1,38	2020-04-28	1 917 500	1 932 500
			4 223 670	4 263 670

20

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 241	1 251
Förutbetalda hyror och avgifter	112 582	88 078
Övriga upplupna kostnader	181 156	180 511
	294 979	269 840

Malmö 2020 -05-24



Ronny Hansson
Ordförande



Kajsa Hägg



Marthe Aune Eriksen



Victor Hjalmar



Agne Olsson



Daniel Preis Bergdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/5-2020



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



Alex Huynh
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbeta i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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. 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.

Pelle

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 24/5 2020



Per-Erik Gillberg
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.