



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen
2019

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr) tusentals kronor (tkr) miljontals kronor (mkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamhetsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2008 på mark som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens beteckning är Kommendörkaptenen 6 och fastighetens adress är Flaggskeppsgatan 6-8 och Signalgatan 4-6, 211 14 Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter och lokaler.

Föreningen har 56 lägenheter med bostadsrätt och fördelar sig på 2:or, 3:or, 4:or och 5:or. Föreningen har fyra lokaler med bostadsrätt, varav två är sammanslagna till en.

Föreningen har ett garage med 85 garageplatser.

Total lägenhetsyta 4145 kvm

Total lokalyta 375 kvm

Garage i källarplan

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 mars 2019 och närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ordförande Ulf Nordborg

Sekreterare Carina Clack

Ledamot Dejan Stepanovic

Ledamot Markus Dragicevic

Ledamot André Zandelin

Suppleant Birgitta Dzankic Åhlund

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ulf Nordborg, Carina Clack, Markus Dragicevic och Birgitta Dzankic Åhlund.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden , samt konstituerande sammanträde.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Ulf Nordborg och Markus Dragicevic.

Revisorer har varit BoRevision AB.

Valberedning har varit Benny Skogberg och Karin Magnusson med Magnusson som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- försäkringsskada läckande kyl/frys
- försäkringsskada badrum
- obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- renovering av 3 takterrasser på Signalgatan 6
- renovering/ombyggnad av hiss Signalgatan 6 och Flaggskeppsgatan 6
- renovering av husgrund på Signalgatan 4-6 (mittsektionen)

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under 2020 planeras följande större åtgärder:

- fortsatt genomgång av takterrasser och balkonger (övre plan)
- husgrund på Signalgatan 4 (södra sidan) ska renoveras
- algborttagning på fasad Flaggskeppsgatan

De planerade underhållsåtgärderna 2020 är bedömda att kunna finansieras med befintliga kassamedel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 625 kr/m² bostadslägenhetsyta inkl värme och kallvatten och exklusive varmvatten, hushållsel och bredband.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade en stor räntekostnadssänkning för 2019 och styrelsen beslöt utifrån detta att sänka årsavgifterna med 4 % för 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 217 000 kr.

Styrelsen bedömer att en övergång till lån med kortare bindningstid ger en lägre räntekostnad och ett lån omlades under 2019, till kortare bindningstid och lägre ränta.

En amortering på 500.000 kr för 2019 görs i mars 2020, i samband med omläggning av lån.

Kommentarer till årets resultat:

Underskottet beror på reglerna om linjär avskrivning på 120 år. Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen och påverkar således inte kassaflödet. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt.

Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna till aktuella räntekostnader och driftskostnader samt över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser.

Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.
Vid årets utgång hade föreningen 83 medlemmar.

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

På följande sidor framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 559	4 521	4 003	4 293	4 327
Rörelsens kostnader	-4 415	-4 177	-3 322	-3 204	-3 074
Finansiella poster, netto	-1 022,0	-1 180,0	-1 222,0	-1 595,0	-1 809,0
Årets resultat	-878	-836	465	-506	240
Likvida medel & fin placeringar	3 471	3 949	4 453	3 384	3 247
Skulder till kreditinstitut	55 217	55 717	56 217	56 217	56 217
Fond för yttre underhåll	1 886	1 357	1 070	1 109	1 027
Balansomslutning	180 492	182 186	183 403	182 923	183 209
Fastigheternas taxeringsvärde	112 050	98 930	98 930	98 930	86 470
Soliditet %	69	69	69	69	69
Räntekostnad kr/kvm	231	265	275	356	404
Låneskuld kr/kvm	12 216	12 327	12 437	12 437	12 437
Avgift kr/kvm	586	597	595	628	625

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 692 460	1 356 643	-1 123 446	-835 834	125 089 823
Disposition av föregående års resultat			-835 834	835 834	0
Avsättning år 2019 yttre fond		1 007 000	-1 007 000		0
Öresutjämning		-1	1		0
I anspråkstagane av yttre fond		-477 633	477 633		0
Årets resultat				-878 624	-878 624
Belopp vid årets utgång	125 692 460	1 886 009	-2 488 646	-878 624	124 211 199

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 488 646
årets förlust	-878 624
	-3 367 270

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 367 270
	-3 367 270

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 559 483	4 520 904
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 559 483	4 520 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 208 360	-2 931 435
Övriga externa kostnader	4	-180 764	-229 241
Personalkostnader	5	-79 444	-69 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-946 591	-946 591
Summa rörelsekostnader		-4 415 159	-4 176 919
Rörelseresultat		144 324	343 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	22 006	18 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 044 954	-1 198 004
Summa finansiella poster		-1 022 948	-1 179 819
Årets resultat		-878 624	-835 834

CB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	176 785 042	177 731 633
Summa materiella anläggningstillgångar		176 785 042	177 731 633
Summa anläggningstillgångar		176 785 042	177 731 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 025	4 721
Övriga fordringar	9	972 760	1 478 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	220 559	468 510
Summa kortfristiga fordringar		1 207 344	1 951 897
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	2 442
Summa kassa och bank		0	2 442
Summa omsättningstillgångar		3 707 344	4 454 339
SUMMA TILLGÅNGAR		180 492 386	182 185 972

es

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 692 460	125 692 460
Yttre fond		1 886 009	1 356 643
Summa bundet eget kapital		127 578 469	127 049 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 488 646	-1 123 445
Årets resultat		-878 624	-835 834
Summa fritt eget kapital		-3 367 270	-1 959 279
Summa eget kapital		124 211 199	125 089 824
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	46 350 000	27 867 000
Summa långfristiga skulder		46 350 000	27 867 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	8 867 000	27 850 000
Leverantörsskulder		93 820	77 706
Skatteskulder		264 348	212 828
Övriga skulder	14	46 991	32 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	659 028	1 056 331
Summa kortfristiga skulder		9 931 187	29 229 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 492 386	182 185 972



Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-878 624	-835 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		946 590	946 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		67 966	110 757
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		269 273	-344 728
Förändring av kortfristiga skulder		-19 297 961	28 150 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-18 960 722	27 916 406
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		18 483 000	-28 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		18 483 000	-28 350 000
Årets kassaflöde		-477 722	-433 594
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 949 082	4 452 785
Likvida medel vid årets slut		3 471 360	4 019 191



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

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 omförding mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser, momsreg	192 828	212 860
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	482 659	355 463
Årsavgifter bostäder	2 472 600	2 472 600
Årsavgifter lokaler, ej moms	42 792	42 792
Årsavgifter lokaler, momsreg	133 704	133 704
Hysesbortfall garage och p-platser	-129 844	0
Vatten, ej momsreg	99 925	148 051
El, momsreg	6 817	6 628
El, ej momsreg	244 376	345 675
Uppvärmning, momsreg	20 448	20 448
Uppvärmning, ej momsreg	304 992	304 992
Fastighetsskatt, momsreg	60 993	52 500
Bredband	150 528	150 528
Överlåtelseavgift	8 141	10 242
Pantförskrivningsavgift	8 280	6 804
Avgift andrahandsupplåtelse	6 206	0
Ersättning försäkringsskador	449 915	200 000
Övriga intäkter	4 123	57 660
Diverse avdrag vid avisering	0	-43
	4 559 483	4 520 904

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Elavg för drift och belysning	443 380	479 312
Uppvärmning	334 223	396 277
Vatten	138 580	133 327
Sophämtning	81 635	111 469
Fastighetsskatt och avgifter	156 495	106 736
Löpande underhåll	921 735	679 816
Bredband	157 567	170 386
Fastighetsskötsel och lokalvård	329 426	318 501
Övrigt	167 686	239 652
Periodiskt underhåll	477 634	295 959
Öresutjämning	-1	
	3 208 360	2 931 435

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administrativ förvaltning	104 587	103 307
Revisionsarvoden - extern revisor	11 210	10 704
Övriga kostnader	64 967	115 230
	180 764	229 241

Not 5 Arvode och ersättningar

	2019	2018
Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	60 450	53 000
Sociala kostnader	18 994	16 652
Totala arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader	79 444	69 652

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från avräkningskonto	1 610	2 040
Ränteintäkter från bunden placering	20 397	16 123
Skattefria ränteintäkter	0	22
Dröjsmålsränta	-1	0
	22 006	18 185

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader fastighetsanknutna lån	1 042 828	1 196 879
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	0	50
Kostnadsränta ej avdragsgilla	2 126	1 075
	1 044 954	1 198 004

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 590 970	113 590 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 590 970	113 590 970
Ingående avskrivningar	-5 403 337	-4 456 746
Årets avskrivningar	-946 591	-946 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 349 928	-5 403 337
Utgående redovisat värde	107 241 042	108 187 633
Taxeringsvärden byggnader	72 800 000	70 400 000
Taxeringsvärden mark	39 250 000	28 530 000
	112 050 000	98 930 000
Bokfört värde mark	69 544 000	69 544 000
	69 544 000	69 544 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skatter, skattekonto	1 400	32 026
Avräkningskonto HSB Malmö	971 360	1 446 640
	972 760	1 478 666

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald kostnader	89 457	465 632
Övrigt	3 229	2 878
upplupna intäkter IMD	127 873	0
	220 559	468 510

Not 11 Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Fastränteplacering i HSB Malmö Ek för.	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
	57 000 000	57 000 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

8 867 000 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 500 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 867 000	27 850 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	46 350 000	27 867 000
	55 217 000	55 717 000

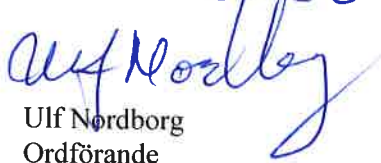
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms på väg	9 863	17 172
Personalens källskatt	18 135	0
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	18 993	0
Avtalsplacerade betalningar	0	15 111
	46 991	32 283

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	55 724	136 740
Förutbetalda hyror och avgifter	416 315	293 254
Upplupna övriga kostnader	186 989	626 337
	659 028	1 056 331

Malmö 2020-03-26



Ulf Nordborg
Ordförande



Carina Clack



Markus Marko Dragicevic



Dejan Stepanovic



André Zandelin

Min revisionsberättelse har lämnats

7/4-2020



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöbjörnen, org.nr. 769613-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöbjörnen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöbjörnen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor är inte vid namn vald på stämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 7 / 4 2020

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
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 förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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.