



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen
2020

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.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2020

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 2008 på mark som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Flaggskeppsgatan 6-8 och Signalgatan 4-6, 211 14 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 och lokaler.

Föreningens har 56 lägenheter som 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

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

- renovering av 3 takterrasser på Signalgatan 6
- renovering av husgrund på Signalgatan 4-6
- genomgång av takterrasser och balkonger (övre plan)
- algborttagning på fasad Flaggskeppsgatan

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2020.
Närvarande var 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Ulf Nordborg (till 14 maj 2020) Ordförande Marie Rolf-Wærstad (från 14 maj 2020)
Sekreterare Carina Clack
Ledamot Dejan Stepanovic
Ledamot Markus Dragicevic
Ledamot Andre Zandelin (till 14 maj 2020) Ledamot Nina Linden (från 14 maj 2020)
Suppleant Birgitta Dzankic Åhlund

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är
Marie Rolf-Wærstad
Birgitta Dzankic Åhlund

Öppna för omval är
Markus Dragicevic
Dejan Stepanovic
Carina Clack

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden samt konstituerande sammanträde.

Firmatecknare två i förening

Markus Dragicevic och Marie Rolf-Wærstad

Revisorer

Revisor från BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedning har varit Karin Magnusson (till 14 maj 2020) och Andre Zandelin (från 14 maj 2020)

Vicevärd

HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen startat arbetet med planering renovering av samtliga hissar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-11-13. Vid besiktningen framkom att inga större åtgärder är nödvändiga utöver underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2021: Renovering av 2 hissar samt OVK. När det gäller renovering av hissar kommer en tidplan att tas fram tillsammans med entreprenör och målsättning är 2 hissar i 2021 og 2 i 2022.

2022: Renovering av 2 hissar

De planerade underhållsåtgärderna 2021 och 2022 är bedömda att kunna finansieras med befintliga kassamedel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 613 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 717 000 kr. Under året har föreningen amorterat 500.000 kr.

Styrelsen anser att man ska använda befintliga kassamedel till renovering av sina 4 hissar. Därmed ingen amortering i 2021 och 2022. Man kan därefter se på en årlig amortering på 0,5%-1,5% av saldo banklån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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 byggnaderna i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och prognoser.

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

Medlemsinformation

Under året har 5 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. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 977	4 559	4 521	4 003	4 293
Rörelsens kostnader	-3 584	-4 415	-4 177	-3 322	-3 204
Finansiella poster, netto	-971,0	-1 022,0	-1 180,0	-1 222,0	-1 595,0
Årets resultat	-577	-878	-836	465	-506
Likvida medel & fin placeringar	3 360	3 471	3 949	4 453	3 384
Skulder till kreditinstitut	54 717	55 217	55 717	56 217	56 217
Fond för yttre underhåll	2 394	1 886	1 357	1 070	1 109
Balansomslutning	179 449	180 492	182 186	183 403	182 923
Fastigheternas taxeringsvärde	112 050	112 050	98 930	98 930	98 930
Soliditet %	69	69	69	69	69
Räntekostnad kr/kvm	217	231	265	275	356
Låneskuld kr/kvm	12 105	12 216	12 327	12 437	12 437
Avgift kr/kvm	613	586	597	595	628

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 692 460	1 886 009	-2 488 646	-878 624	124 211 199
I anspråkstagane av yttre fond			-878 624	878 624	0
Avsättning yttre fond 2020		583 000	-583 000		0
Ianspråkstag. yttre fond 2020		-74 268	74 268		0
Årets resultat				-577 723	-577 723
Belopp vid årets utgång	125 692 460	2 394 741	-3 876 002	-577 723	123 633 476

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 876 002
årets förlust	-577 723
	-4 453 725
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 453 725
	-4 453 725

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 977 667	4 559 483
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 977 667	4 559 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 303 234	-3 208 360
Övriga externa kostnader	4	-235 615	-180 764
Personalkostnader	5	-93 248	-79 444
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-952 219	-946 591
Summa rörelsekostnader		-3 584 316	-4 415 159
Rörelseresultat		393 351	144 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 535	22 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-982 609	-1 044 954
Summa finansiella poster		-971 074	-1 022 948
Årets resultat		-577 723	-878 624

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	175 838 451	176 785 042
Inventarier, verktyg och installationer		50 650	0
Summa materiella anläggningstillgångar		175 889 101	176 785 042
Summa anläggningstillgångar		175 889 101	176 785 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 483	14 025
Övriga fordringar	9	3 361 344	972 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	191 808	220 559
Summa kortfristiga fordringar		3 560 635	1 207 344
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		3 560 635	3 707 344
SUMMA TILLGÅNGAR		179 449 736	180 492 386

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 692 460	125 692 460
Yttre fond		2 394 741	1 886 009
Summa bundet eget kapital		128 087 201	127 578 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-3 876 002	-2 488 646
Årets resultat		-577 723	-878 624
Ansamlad förlust		-4 453 725	-3 367 270
Summa eget kapital		123 633 476	124 211 199
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	9 350 000	46 350 000
Summa långfristiga skulder		9 350 000	46 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	45 367 000	8 867 000
Leverantörsskulder		179 296	93 820
Skatteskulder		318 164	264 348
Övriga skulder	14	60 730	46 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	541 070	659 028
Summa kortfristiga skulder		46 466 260	9 931 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 449 736	180 492 386

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-577 723	-878 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		952 219	946 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		374 496	67 966
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		36 306	269 273
Förändring av kortfristiga skulder		35 073	-19 297 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten		445 875	-18 960 722
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-56 278	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 278	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		0	18 483 000
Amortering av lån		-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	18 483 000
Årets kassaflöde		-110 403	-477 722
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 471 360	3 949 082
Likvida medel vid årets slut		3 360 957	3 471 360

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser, momsreg	221 236	192 828
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	474 460	482 659
Årsavgifter bostäder	2 373 684	2 472 600
Årsavgifter lokaler, ej moms	41 088	42 792
Årsavgifter lokaler, momsreg	128 352	133 704
Hysesbortfall garage och p-platser	-98 620	-129 844
Vatten, ej momsreg	0	99 925
El, momsreg	188 947	6 817
El, ej momsreg	0	244 376
Uppvärmning, momsreg	20 448	20 448
Uppvärmning, ej momsreg	304 992	304 992
Fastighetsskatt, momsreg	60 996	60 993
Bredband	150 528	150 528
Överlåtelseavgift	7 098	8 141
Pantförskrivningsavgift	4 698	8 280
Avgift andrahandsupplåtelse	14 070	6 206
Ersättning försäkringsskador	0	449 915
Övriga intäkter	8 628	4 123
Diverse avdrag vid avisering	-37	0
Vatten, momsreg	72 994	0
Lägenhetsutrustning	4 105	0
	3 977 667	4 559 483

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Elavg för drift och belysning	269 031	443 380
Uppvärmning	333 363	334 223
Vatten	127 734	138 580
Sophämtning	91 738	81 635
Fastighetsskatt och avgifter	160 524	156 495
Löpande underhåll	491 855	921 735
Bredband	169 616	157 567
Fastighetsskötsel och lokalvård	248 626	329 426
Periodiskt underhåll	74 268	477 634
Hissbesiktning	49 878	4 146
Serviceavtal	41 445	4 557
Mätning konsumtionsavgifter IMD	16 212	15 716
Fastighetsförsäkringar	63 377	54 344
Brandskyddskostnader	29 829	21 403
Kabel-TV	18 672	0
Bevakningskostnader	9 150	11 086
Kombinationsavtal fastighetsservice	76 194	23 116
Gemensam utdebitering	23 803	25 282
Övriga besiktningar	7 919	8 036
Öresutjämn		-1
	2 303 234	3 208 360

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrativ förvaltning	108 522	104 587
Revisionsarvoden - extern revisor	13 665	11 210
Övriga kostnader	113 427	64 967
Öresutjämn	1	
	235 615	180 764

Not 5 Arvode och ersättningar

	2020	2019
Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	70 950	60 450
Sociala kostnader	22 298	18 994
Totala arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader	93 248	79 444

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från avräkningskonto	2 332	1 610
Ränteintäkter från bunden placering	9 253	20 397
Skattefria ränteintäkter	19	0
Dröjsmålsränta	-69	-1
	11 535	22 006

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetsanknutna lån	979 033	1 042 828
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	80	0
Kostnadsränta ej avdragsgilla	3 496	2 126
	982 609	1 044 954

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 590 970	113 590 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 590 970	113 590 970
Ingående avskrivningar	-6 349 928	-5 403 337
Årets avskrivningar	-946 591	-946 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 296 519	-6 349 928
Utgående redovisat värde	106 294 451	107 241 042
Taxeringsvärden byggnader	72 800 000	72 800 000
Taxeringsvärden mark	39 250 000	39 250 000
	112 050 000	112 050 000
Bokfört värde mark	69 544 000	69 544 000
	69 544 000	69 544 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skatter, skattekonto	387	1 400
Avräkningskonto HSB Malmö	3 360 957	971 360
	3 361 344	972 760

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kostnader	88 400	89 457
Övrigt	0	3 229
upplupna intäkter IMD	103 408	127 873
	191 808	220 559

Not 11 Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.

	2020-12-31	2019-12-31
Fastränteplacering i HSB Malmö Ek för.	0	2 500 000
	0	2 500 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
	57 000 000	57 000 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

9 350 000 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

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 350 000	8 867 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	45 367 000	46 350 000
	54 717 000	55 217 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms på väg	15 701	9 863
Personalens källskatt	21 285	18 135
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	22 292	18 993
Övriga skulder	1 452	0
	60 730	46 991

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	55 527	55 724
Förutbetalda hyror och avgifter	352 352	416 315
Upplupna övriga kostnader	133 191	186 989
	541 070	659 028

Malmö 2021 -

Marie Waerstad
Ordförande

Dejan Stepanovic

Carina Clack

Markus Marko Dragicevic

Nina Sofia Lindén

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Revisor från Borevision i Sverige AB
vilken är vald av föreningen

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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2020 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 från BoRevision är inte vid namn vald av 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB

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.