



Styrelsen för Brf Solgården

Org.nr: 746000-0875

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Brf Solgården 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 1934-35 på fastigheterna Kapellryggen 4 och 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kapellplan 5 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	62
2	24
3	8
4	1
5	1

Total lägenhetsyta 4779 kvm

Total lokalyta 0 kvm.

Lägenheternas medelyta 50 kvm.

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

2017 har renovering av tak och balkonger. Nya utemöbler till gården har köpts in.

2018 ersattes ett av föreningens torkskåp med ett nytt.

2019 har två torkskåp ersatts med nya. Undercentralen har renoverats och ny värmeväxlare installerats.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-03

Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anton Andersson (fram till konstituerande möte 3/6)
Ordförande	Erik Morin (från konstituerande möte 3/6)
Vice ordförande	Jorge Valencia (från konstituerande möte 3/6)
Kassör	Olle Jönsson (från konstituerande möte 3/6)
Sekreterare	Anna Livia Helander (från konstituerande möte 3/6)
Ledamot	Tim Lundquist (från konstituerande möte 3/6)
Ledamot	Erik Morin (fram till konstituerande möte 3/6)
Ledamot	Albin Junhede (fram till årsmötet)
Suppleant	Albin Junhede (från och med årsmötet)
Suppleant	Joanna Marchlewska (från och med årsmötet)
Suppleant	Erica Camper (från och med årsmötet)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Olle Jönsson och Jorge Valencia. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firman har tecknats av styrelseledamöterna, två i förening

Revisorer

KPMG

Valberedning

Eva Norström och Liselotte Karlsdotter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Två torkskåp har ersatts med nya.

Undercentralen har renoverats och ny värmeväxlare installerats.

Spolning av avlopp dagvattenbrunnar Kapellryggen 5.

Fastighetsbesiktning är planerad av styrelsen i februari 2020.

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

Stamrenovering av värmeledningar, radiatorer och tillhörande ventiler

Planerade åtgärder ska finansieras med nyupptagande av banklån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 673 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att ekonomin är fortsatt god och att ingen höjning av avgiften är motiverad i nuläget.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 078 991 kr. Under året har föreningen amorterat 1 300 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 7 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående lägenhetsdelning av lägenhet 76 2019-10-17, vari 7 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att godkänna delningen. Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning
Inga väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning har skett under verksamhetsåret.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga väsentliga risker förutspås.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 108 medlemmar (107 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 358	3 307	3 282	3 172	3 164
Rörelsens kostnader	2 874	2 899	2 776	2 598	2 541
Finansiella poster, netto	87	96	62	38	77
Årets resultat	398	312	444	536	546
Likvida medel & fin placeringar	1 269	1 737	1 968	2 445	1 944
Skulder till kreditinstitut	9 079	10 379	10 704	5 082	5 290
Fond för yttre underhåll	2 123	2 196	2 124	1 698	1 680
Balansomslutning	14 337	15 281	16 071	9 295	9 024
Fastigheternas taxeringsvärde	87 200	64 413	64 413	64 413	59 794
Soliditet %	33	28	25	38	33
Räntekostnad kr/kvm	18	21	14	9	17
Låneskuld kr/kvm	1 900	2 172	2 658	1 063	1 107
Avgift kr/kvm	674	664	656	632	632

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 400	2 195 713	1 606 571	311 668	4 275 352
Avsättning år 2019 yttre fond		321 000	-321 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-393 281	393 281		0
Disposition av föregående års resultat:			311 668	-311 668	0
Årets resultat				398 088	398 088
Belopp vid årets utgång	161 400	2 123 432	1 990 520	398 088	4 673 440

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 990 520
årets vinst	398 088
	2 388 608
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 388 608
	2 388 608

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
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 220 811	3 173 172
Övriga intäkter	3	137 435	134 301
		3 358 246	3 307 473
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-76 479	-124 289
Planerat underhåll	5	-393 281	-236 406
Fastighetsavgift/skatt		-130 815	-129 145
Driftskostnader	6	-1 540 190	-1 675 672
Övriga kostnader	7	-165 878	-166 065
Personalkostnader	8	-62 109	-63 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-504 828	-504 830
		-2 873 580	-2 899 560
Rörelseresultat		484 666	407 913
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 729	1 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 306	-98 215
		-86 577	-96 245
Årets resultat		398 088	311 668

Brf Solgården
Org.nr 746000-0875

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 896 402	13 401 230
		12 896 402	13 401 230
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf, långvarigt bruk		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		12 899 902	13 404 730
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	1 138
Avräkningskonto HSB Malmö		1 266 339	1 735 409
Övriga fordringar	10	38 805	29 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 930	108 592
		1 434 134	1 874 741
<i>Kassa och bank</i>		3 015	1 833
Summa omsättningstillgångar		1 437 149	1 876 574
SUMMA TILLGÅNGAR		14 337 051	15 281 304

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 400	161 400
Fond för yttre underhåll	12	2 123 432	2 195 713
		2 284 832	2 357 113
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 990 520	1 606 571
Årets resultat		398 088	311 668
		2 388 608	1 918 239
Summa eget kapital		4 673 440	4 275 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	4 178 991	10 378 991
Summa långfristiga skulder		4 178 991	10 378 991
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	4 900 000	0
Leverantörsskulder		124 757	97 251
Aktuella skatteskulder		3 996	2 326
Övriga skulder	16	28 855	28 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	427 012	498 770
Summa kortfristiga skulder		5 484 620	626 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 337 051	15 281 304

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		398 088	311 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		504 828	504 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		902 916	816 498
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 078	-1 136
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 338	17 737
Förändring av leverantörsskulder		27 506	-404 747
Förändring av kortfristiga skulder		-79 050	-372 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten		832 112	56 346
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-1 300 000	-324 910
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 300 000	-324 910
Årets kassaflöde		-467 888	-268 564
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 737 242	2 005 806
Likvida medel vid årets slut		1 269 354	1 737 242

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. Enligt föreningens stadgar är det stämman 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 ianspråkstagande av yttre fond och är underlag för stämmans beslut 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 36 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 2,57 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 220 811	3 173 172
	3 220 811	3 173 172

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Bredband	114 248	114 000
Övriga intäkter	23 187	20 301
	137 435	134 301

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	6 847	8 111
Löpande underhåll av bostäder	2 269	2 133
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 767	4 463
Löpande underhåll tvättutrustning	1 929	7 801
Löpande underhåll Va/sanitet	8 073	2 125
Löpande underhåll värme	14 997	9 942
Löpande underhåll el	5 708	7 374
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	3 922	0
Löpande underhåll av markytor	0	22 638
Försäkringsskador	15 669	56 339
Skadegörelse	11 298	3 363
	76 479	124 289

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll tvättutrustning	43 656	236 406
Periodiskt underhåll värme	335 000	0
Periodiskt underhåll markytor	14 625	0
	393 281	236 406

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	284 482	316 998
El	76 129	61 222
Uppvärmning	632 440	714 385
Vatten	180 086	196 646
Sophämtning	72 560	74 820
Övriga avgifter	266 194	283 302
Väghållning	28 299	28 299
	1 540 190	1 675 672

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	113 754	110 247
Revisionsarvoden	17 625	10 625
Övriga kostnader	34 500	45 193
	165 879	166 065

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	46 500	46 499
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	1 794
Löner och ersättningar	999	0
	47 499	48 293

Sociala kostnader

Sociala kostnader	14 610	14 860
	14 610	14 860

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	62 109	63 153
--	---------------	---------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 613 381	19 613 381
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 613 381	19 613 381
Ingående avskrivningar	-6 632 151	-6 127 321
Årets avskrivningar	-504 828	-504 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 136 979	-6 632 151
Mark	420 000	420 000
Utgående värde mark	420 000	420 000
Bokfört värde byggnader och mark	12 896 402	13 401 230
Taxeringsvärden byggnader	44 400 000	35 744 000
Taxeringsvärden mark	42 800 000	28 669 000
	87 200 000	64 413 000
Bokfört värde byggnader	12 476 402	12 981 230
Bokfört värde mark	420 000	420 000
	12 896 402	13 401 230

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	38 805	29 602
	38 805	29 602

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 930	108 592
	128 930	108 592

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 195 716	2 124 119
Avsättning	321 000	308 000
Ianspråktagande	-393 281	-236 406
	2 123 435	2 195 713

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 870 000	10 870 000
	10 870 000	10 870 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

4.900.000 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 0 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 900 000	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 178 991	10 378 991
	9 078 991	10 378 991

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,100	2021-03-30	500 000	500 000
Stadshypotek	1,100	2021-03-30	581 065	581 065
Stadshypotek	1,100	2020-10-30	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek	0,550	2021-08-18	3 097 926	3 497 926
Swedbank Hypotek	0,903	2020-01-28	3 900 000	
Nordea Hypotek				4 800 000
			9 078 991	10 378 991

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	14 247	14 127
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	14 608	14 487
	28 855	28 614

Brf Solgården
Org.nr 746000-0875

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	10 148	6 653
Förutbetalda hyror och avgifter	265 808	264 038
Upplupen värmekostnad	94 228	107 312
Upplupen elkostnad	5 828	6 953
Övriga upplupna kostnader	51 000	113 815
	427 012	498 771

Malmö den 10/5-20

Erik Morin
Ordförande



Olle Jönsson



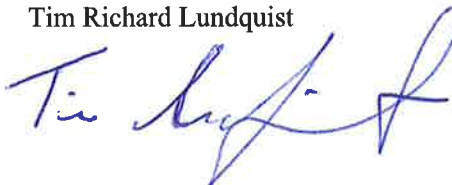
Jorge Valencia



Anna Helander



Tim Richard Lundquist



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solgården, org. nr 746000-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgården för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solgården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortllöpande 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4/5-20

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad 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 erlægga 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.