



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
SÖLVE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-6146

HSB Brf Sölve

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sölve

Org nr 746000-6146

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

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 1939 på fastigheten Ekot 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sölvesborgsgatan 3.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	34	16, 24, 26, eller 35,5 kvm
2	30	47.5 eller 53 kvm

Total lägenhetsyta 2477 kvm

Lägenheternas medelyta 39 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: 2018 har vi bytt värmeväxlare och 2019 har vi renoverat fasaden mot gården.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-28

Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

[Signature]



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Stefan Persson
Vice ordförande	Ludwig Linnér
Sekreterare	Anton Pettersson
Studieorganisatör	Irina Eriksson
Ledamot	Krister Eriksson
Ledamot	Joseph Ross
Utsedd av HSB	Markus Lehtonen
Suppleant	Ida Karlsson
Suppleant	Erik Rosengren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Persson och Ludwig Linnér samt samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Stefan Persson, Ludwig Linnér, Krister Eriksson samt Anton Pettersson.

Revisorer

Johan Kjellgren, Filip Ingelström och suppleanten Anna Ravelid samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Hanna Lagerberg och Ludwig Larsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ludwig Linnér och Stefan Persson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte av portar samt bortmontering av befintliga handdukstorkar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 921 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 919 320 kr. Ingen amortering har gjorts under året.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Camilla Schavon och Andreas Nelson har lämnat föreningen.

PK



Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar (73 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, förändring av eget kapital samt disposition

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 492	2 443	2 331	2 328	2 450
Rörelsens kostnader	-1 755	-1 884	-1 897	-1 521	-1 726
Finansiella poster, netto	-106	-132	-171	-145	-191
Årets resultat	631	427	263	662	533
Likvida medel & fin. placeringar	1 760	1 496	5 136	4 585	3 747
Skulder till kreditinstitut	8 919	6 919	10 419	10 419	10 425
Fond för yttre underhåll	1 394	1 188	988	990	746
Balansomslutning	13 210	10 288	13 517	13 039	12 353
Fastighetens taxeringsvärde	35 200	30 600	30 600	30 600	23 800
Soliditet %	26	28	18	17	12
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	44	55	72	62	80
Låneskuld kr/kvm	3601	2793	4206	4206	4209
Avgift kr/kvm	921	917	912	908	903

Red

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 000	0	1 188 347	1 168 253	427 497
Resultatdisponering under året				427 497	-427 497
Avsättning år 2019 yttre fond			206 000	-206 000	
Årets resultat					630 642
Belopp vid årets slut	78 000	0	1 394 347	1 389 750	630 642

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	1 389 750
Årets resultat	630 642
Summa till stämmans förfogande	2 020 392

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 020 392
-------------------------	-----------

Pela

**HSB:s Brf Sölve i Malmö**

Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	2 282 244	2 270 904
Övriga intäkter	Not 2	209 439	172 400
Summa Nettoomsättning		<u>2 491 683</u>	<u>2 443 304</u>
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 092 240	-1 056 052
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-92 104	-92 453
Löpande underhåll	Not 5	-20 206	-228 453
Periodiskt underhåll	Not 6	0	-3 000
Övriga externa kostnader	Not 7	-191 110	-209 432
Fastighetsskatt/avgift		-88 128	-85 568
Avskrivningar	Not 8	-271 209	-208 596
Summa fastighetskostnader		<u>-1 754 997</u>	<u>-1 883 554</u>
Rörelseresultat		736 686	559 750
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 871	3 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 915	-136 122
Summa finansiella poster		<u>-106 044</u>	<u>-132 253</u>
Årets resultat		630 642	427 497
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		630 642	427 497
Avsättning underhållsfond		-206 000	-203 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	3 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-206 000</u>	<u>-200 000</u>
Överskott		424 642	227 497

P&A



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	11 395 303	8 535 883
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	199 889
		<u>11 395 303</u>	<u>8 735 772</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 396 003</u>	<u>8 736 472</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 231	3 456
Avräkningskonto HSB Malmö		1 759 584	1 496 101
Övriga fordringar	Not 12	12 722	13 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	40 413	38 615
		<u>1 813 950</u>	<u>1 551 462</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 813 950</u>	<u>1 551 462</u>
Summa tillgångar		<u>13 209 954</u>	<u>10 287 934</u>

P. S. S.



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

78 000

78 000

Fond för yttre underhåll

1 394 347

1 188 347

1 472 347

1 266 347

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 389 750

1 168 253

Årets resultat

630 642

427 497

2 020 392

1 595 750

Summa eget kapital

3 492 739

2 862 097

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 370 186

6 919 320

7 370 186

6 919 320

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 549 134

0

Leverantörsskulder

140 993

102 203

Aktuell skatteskuld

3 642

8 036

Övriga skulder

Not 16

0

2 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

653 260

394 178

2 347 029

506 517

Summa skulder

9 717 215

7 425 837

Summa eget kapital och skulder

13 209 954

10 287 934

Pelle

**HSB:s Brf Sölve i Malmö**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	630 642	427 497
Avskrivningar	271 209	208 596
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	901 851	636 093
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	995	-2 990
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	291 378	-156 391
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 194 224	476 712
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 930 740	-664 674
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 930 740	-664 674
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 000 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	-3 500 000
Årets kassaflöde	263 484	-3 687 962
Likvida medel vid årets början	1 496 101	5 184 063
Likvida medel vid årets slut	1 759 584	1 496 101

Beck



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara xx år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,43 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 652 479 kr (föregående år 6 652 479 kr).



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	2 282 244	2 270 904
	Bruttoomsättning	2 282 244	2 270 904
Not 2	Övriga intäkter		
	Bredband	52 992	22 080
	Årsavgift el	77 331	76 321
	Årsavgift Kabel TV	52 920	52 920
	Övriga intäkter	26 196	21 079
	Summa	209 439	172 400
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	238 058	225 156
	El	172 287	154 183
	Uppvärmning	347 861	386 454
	Vatten	144 559	133 828
	Sophämtning	69 974	69 723
	Övriga avgifter	119 502	86 708
	Summa	1 092 240	1 056 052
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	63 682	62 741
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	900	3 000
	Summa	69 582	70 741
	Sociala kostnader	22 522	21 712
	Summa	22 522	21 712
	Totalt	92 104	92 453
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	4 737	12 764
	Löpande underhåll av bostäder	900	4 261
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 751	1 450
	Löpande underhåll av installationer	1 728	43 350
	Löpande underhåll Va/sanitet	2 463	2 405
	Löpande underhåll värme	1 338	9 703
	Löpande underhåll el	1 277	8 441
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	3 188	1 735
	Löpande underhåll markytor	599	1 463
	Skadegörelse	1 225	2 661
	Försäkringsskador	0	140 220
	Summa	20 206	228 453

PAA



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	3 000
	Summa	0	3 000
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	107 470	108 763
	Revisionsarvoden	9 350	9 139
	Övriga externa kostnader	74 290	91 530
	Summa	191 110	209 432
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	271 209	208 596
	Summa	271 209	208 596

Pella



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 873 104	15 303 104
Årets investering -Fasad inregård	3 130 629	570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 003 733</u>	<u>15 873 104</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 562 221	-7 353 625
Årets avskrivningar	-271 209	-208 596
Utgående avskrivningar	<u>-7 833 430</u>	<u>-7 562 221</u>
Bokfört värde Byggnader	11 170 303	8 310 883
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>225 000</u>	<u>225 000</u>
Bokfört värde Mark	225 000	225 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	11 395 303	8 535 883
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	<u>19 800 000</u>	<u>18 400 000</u>
	19 800 000	18 400 000
Mark - bostäder	<u>15 400 000</u>	<u>12 200 000</u>
	15 400 000	12 200 000
Taxeringsvärde totalt	35 200 000	30 600 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	199 889	105 215
Omklassificering	2 930 740	0
Årets investeringar - fasad inregård	-3 130 629	94 674
Pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>199 889</u>
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>

Pågå



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 722	13 290
	12 722	13 290

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 413	38 615
	40 413	38 615

Not 14 Förändring av eget kapital	Insatser		Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond		Årets resultat
	Uppl. avgifter					
Belopp vid årets ingång	78 000	0	1 188 347	1 168 253	427 497	427 497
Resultatdisponering under året				427 497	-427 497	-427 497
Avsättning år 2019 yttre fond			206 000	-206 000		
Årets resultat						630 642
Belopp vid årets slut	78 000	0	1 394 347	1 389 750		630 642

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Årets amortering	
Stadshypotek	126794	1,37%	2021-12-30	1 700 000	0	
Stadshypotek	173343	1,00%	2020-10-30	1 549 134	0	
Stadshypotek	241516	1,06%	2021-12-01	742 500	0	
Swedbank Hypotek	2852961131	1,95%	2023-11-24	2 927 686	0	
Swedbank Hypotek	2951927264	0,98%	2024-09-25	2 000 000	0	
				8 919 320		

Summa långfristiga skulder	7 370 186
Summa kortfristiga skulder *	1 549 134

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	8 919 320
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,57%

*Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	10 496 000	10 496 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	2 100
	<u>0</u>	<u>2 100</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 062	3 997
Upplupna kostnader - arvode, el, värme och renhållning	285 018	186 716
Upplupna kostnader - fasadinvestering	169 731	0
Förutbetalda hyror och avgifter	194 449	203 465
	<u>653 260</u>	<u>394 178</u>

Malmö 294 - 2020
Anton Petersson
Stefan Persson
Irina Eriksson
Markus Lehtonen
Joseph Ross
Krister Eriksson
Ludwig LinnérVår revisionsberättelse har 4,5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Filip Ingelström
Av föreningen vald revisor
Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Johan Kjellgren
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sölve, org.nr. 746000-6146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sölve för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisorssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PEB

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den 4/5 2020



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



Johan Kjellgren
Av föreningen vald revisor



Filip Ingelström

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.