



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
SÖLVE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Sölve i Malmö
Org.nr 746000-6146

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sölve
Org nr 746000-6146

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 2020-12-31

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 Sølvesborgsgatan 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 2020-05-27

Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar. *AO*

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Stefan Persson
Vice ordförande	Ludwig Linnér
Sekreterare	Anton Pettersson
Studieorganisatör	Irina Eriksson
Ledamot	Krister Eriksson
Ledamot	Joseph Ross
Ledamot	Ida Karlsson
Utsedd av HSB	Eva Nordbeck
Suppleant	Anna Hallengren
Suppleant	Maria Sillén
Suppleant	Fredrik Zetterberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anton Pettersson, Irina Eriksson, Krister Eriksson, Joseph Ross samt samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

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

Revisorer

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

Valberedning

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 ersättning av befintliga handdukstorkar med elektriska. Bytet av handdukstorkar kommer att ske först när corona-situationen blivit bättre.

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

Erik Rosengren har lämnat föreningen och vår representant från HSB Markus Lehtonen har slutat och Eva Nordbeck valdes som en ny HSB representant. ~~AO~~

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar (74 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 481	2 492	2 443	2 331	2 328
Rörelsens kostnader	-1 760	-1 755	-1 884	-1 897	-1 521
Finansiella poster, netto	-118	-106	-132	-171	-145
Årets resultat	603	631	427	263	662
Likvida medel & fin placeringar	22 810	1 760	1 496	5 136	4 585
Skulder till kreditinstitut	8 919	8 919	6 919	10 419	10 419
Fond för yttre underhåll	1 562	1 394	1 188	988	990
Balansomslutning	13 554	13 210	10 288	13 517	13 039
Fastigheternas taxeringsvärde	35 200	35 200	30 600	30 600	30 600
Soliditet %	30	26	28	18	17
Räntekostnad kr/kvm	49	44	55	72	62
Låneskuld kr/kvm	3 601	3 601	2 793	4 206	4 206
Avgift kr/kvm	921	921	917	912	908

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 000	1 394 347	1 389 750	630 642	3 492 739
Avsättning år 2020 yttre fond		168 000	-168 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			630 642	-630 642	0
Öresutjämning			-1		-1
Årets resultat				603 275	603 275
Belopp vid årets utgång	78 000	1 562 347	1 852 391	603 275	4 096 013

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 852 391
årets vinst	603 275
	2 455 666
disponeras så att i ny räkning överföres	2 455 666
	2 455 666

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

As

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 282 244	2 282 244
Övriga intäkter	3	198 963	209 439
		2 481 207	2 491 683
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-85 707	-20 206
Fastighetsavgift/skatt		-91 456	-88 128
Driftskostnader	5	-1 055 774	-1 092 240
Övriga kostnader	6	-172 874	-191 110
Personalkostnader	7	-93 850	-92 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 390	-271 209
		-1 760 051	-1 754 997
Rörelseresultat		721 156	736 686
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 506	2 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 387	-108 915
		-117 881	-106 044
Årets resultat		603 275	630 642 <small>Ac</small>

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 134 913	11 395 303
Pågående nyanläggningar och förskott	9	75 845	0
		11 210 758	11 395 303
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		11 211 258	11 396 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 909	1 231
Avräkningskonto HSB Malmö		2 280 641	1 759 584
Övriga fordringar	11	16 804	12 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 939	40 413
		2 342 293	1 813 950
Summa omsättningstillgångar		2 342 293	1 813 950
SUMMA TILLGÅNGAR		13 553 551	13 209 953

Åo

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 000	78 000
Fond för yttre underhåll	13	1 562 347	1 394 347
		1 640 347	1 472 347
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 852 391	1 389 750
Årets resultat		603 275	630 642
		2 455 666	2 020 392
Summa eget kapital		4 096 013	3 492 739
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 927 686	7 370 186
Summa långfristiga skulder		4 927 686	7 370 186
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 991 634	1 549 134
Leverantörsskulder		71 681	140 993
Aktuella skatteskulder		5 183	3 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	461 354	653 259
Summa kortfristiga skulder		4 529 852	2 347 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 553 551	13 209 953

A6

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		603 275	630 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		260 390	271 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		863 665	901 851
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 286	995
Förändring av kortfristiga skulder		-259 476	291 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten		596 903	1 194 224
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-75 845	-2 930 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 845	-2 930 740
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	2 000 000
Årets kassaflöde		521 058	263 484
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 759 584	1 496 101
Likvida medel vid årets slut		2 280 642	1 759 585

At

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 61 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,43 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

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

AG

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 282 244	2 282 244
	2 282 244	2 282 244

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Bredband	52 992	52 992
El, ej momsreg.	0	77 331
El , momsreg.	58 060	0
Kabel TV	52 920	52 920
Övriga intäkter	20 019	26 196
Avgift andrahandsupplåtelse	14 972	0
	198 963	209 439

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	2 500	0
Material i löpande underhåll	2 236	4 737
Löpande underhåll av bostäder	0	900
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	2 751
Löpande underhåll tvättutrustning	12 864	0
Löpande underhåll av installationer	0	1 728
Löpande underhåll Va/sanitet	2 376	2 463
Löpande underhåll värme	0	1 338
Löpande underhåll el	0	1 277
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	7 166	3 188
Löpande underhåll av markytor	5 274	599
Försäkringsskador	53 291	0
Skadegörelse	0	1 225
	85 707	20 206 <i>AO</i>

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	254 447	238 058
El	140 453	172 287
Uppvärmning	314 494	347 861
Vatten	150 442	144 559
Sophämtning	71 461	69 974
Övriga avgifter	124 478	119 502
Öresutjämning	-1	-1
	1 055 774	1 092 240

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	106 033	107 470
Revisionsarvoden	9 935	9 350
Övriga kostnader	56 906	74 290
	172 874	191 110

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	63 435	63 682
Ersättningar till övriga förtroendevalda	8 000	5 900
	71 435	69 582
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	22 415	22 522
	22 415	22 522
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	93 850	92 104

Ad

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 003 733	15 873 104
Årets investeringar/ Fasad inregård	0	3 130 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 003 733	19 003 733
Ingående avskrivningar	-7 833 430	-7 562 221
Årets avskrivningar	-260 390	-271 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 093 820	-7 833 430
Mark	225 000	225 000
Utgående värde mark	225 000	225 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 134 913	11 395 303
Taxeringsvärden byggnader	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	15 400 000
	35 200 000	35 200 000
Bokfört värde byggnader	10 909 913	11 170 303
Bokfört värde mark	225 000	225 000
	11 134 913	11 395 303

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	199 889
Årets investeringar	75 845	2 930 740
Omklassificeringar		-3 130 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 845	0
Utgående redovisat värde	75 845	0

Pågående byggnation avser handdukstorkare och dörrar, vilket beräknas kosta 1 mkr respektive 1,1 mkr kr och beräknas färdigställas under år 2021.

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	16 804	12 722
	16 804	12 722

At

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 939	40 413
	40 939	40 413

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 394 347	1 188 347
Avsättning	168 000	206 000
Inspråktagande	0	0
	1 562 347	1 394 347

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 496 000	10 496 000
	10 496 000	10 496 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

3 991 634 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

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 991 634	1 549 134
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 927 686	7 370 186
	8 919 320	8 919 320

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,37	2021-12-30	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	1,06	2021-12-01	742 500	742 500
Swedbank Hypotek	0,64	2021-10-25	1 549 134	1 549 134
Swedbank Hypotek	1,95	2023-11-24	2 927 686	2 927 686
Swedbank Hypotek	0,98	2024-09-25	2 000 000	2 000 000
			8 919 320	8 919 320

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgår till 8 919 320 kr.

A^o

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	2 947	4 062
Förutbetalda hyror och avgifter	205 975	194 449
Upplupna kostnader-arvode, el,värme, vatten och renhållning	252 431	285 018
Upplupen kostnad fasadinvestering	0	169 731
Öresutjämning	1	-1
	461 354	653 259

Malmö den 2021-05-01



Stefan Persson



Anton Pettersson



Krister Eriksson



Ida Karlsson



Ludvig Linnér



Irina Eriksson

~~Joseph Ross~~

Maria Silén
Styrelse suppleant



Eva Nordbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04



Alexandra Ong

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Kjellgren
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sölve i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

AO

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 i Malmö för räkenskapsåret 2020 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 revisorssed 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 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 revisionssed 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 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 4/5-2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Kjellgren
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.