



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
TALLEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Tallen i Malmö
746000-5627

Medlemmarna i HSB Brf Tallen i Malmö kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 3 december 2020

Tid, kl.: 19.00

Plats: Nya föreningslokalen – källaren i trappa A

Välkomna!

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman



HSB – där möjligheterna bor

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING 1/9 2019 - 31/8 2020

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Bragden 1, Malmö Kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 18 A-F i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Om föreningen

Totala lägenheter: 48 lägenheter

Total lägenhetsyta: 2 294 m²

Lägenheternas medelyta: 48 m²

Antal lokaler: 1 lokal

Total lokalyta: 23 m²

Antal parkeringsplatser: 19 parkeringsplatser

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 5 december 2019 och närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Gunilla Nord	Styrelseledamot, ordförande	2020
Marie Sager	Styrelseledamot, vice ordförande & st.org.	2021
Allan Skrobe	Styrelseledamot, sekreterare	2020
Fredrik Limås	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.
Emma Niwén	Suppleant	2020
Carina Tegstam	Suppleant	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Gunilla Nord, styrelseledamoten Allan Skrobe och suppleanten Emma Niwén. *AE*

Styrelsen har under räkenskapsåret 2019/2020 hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Gunilla Nord, Marie Sager, Allan Skrobe och Fredrik Limås.

Revisorer

Under året har Mattias Fondell varit internvald revisor. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Louis Andersson.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Marie Sager med Allan Skrobe som suppleant.

Vicevärd

Ansvarig för vicevärdsuppgifterna har varit Gerry Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Det gångna året har föreningen investerat i en ny värmeväxlare som har installerats.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen i maj av Allan Skrobe, Gunilla Nord och två representanter från HSB. Vid besiktningen framkom att huset var i gott skick och att föreningen följer underhållsplanen.

Underhållsplan

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Just nu finns det inga större åtgärder planerade.

Extra föreningsstämma

Den 5 mars 2020 hölls en extra föreningsstämma angående tillsättande av revisor. Närvarande var 8 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att Mattias Fondell valdes till revisor.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 854 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Budgeten för år 2020/2021 visade heller inget höjningsbehov av årsavgifterna. Styrelsen anser att föreningen har god ekonomi och med tanke på Covid 19-pandemin beslöt sig därför styrelsen för att även i år låta årsavgifterna förbli oförändrade. Styrelsen anser även att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 138 251 kr. Under året har föreningen amorterat 118 600 kr, vilket kan säga motsvara en amorteringstakt på 60 år. Styrelsens intention är att i framtiden amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. *AO*

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar (56 föregående år).

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

Styrelsens slutord

Styrelsen har haft ett hektiskt år med många överlåtelse, två fuktskador, bringa ordning bland cyklar, att skapa en god atmosfär på gården och att ha upphandlat ett avtal med Bredband2 gällande bredbandshastighet till 1000mbit med samma avgift som vi har nu (startar 2021).

Styrelsen tackar för förtroendet och hoppas att fler engagerar sig i föreningen, så vi får en levande miljö bland våra medlemmar. *As*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	2 153	2 120	2 068	2 118	1 963
Rörelsens kostnader	-1 608	-1 897	-1 596	-1 643	-1 453
Finansiella poster, netto	-76	-76	-122	-161	-200
Årets resultat	469	147	350	315	310
Likvida medel & fin. placeringar	3 273	2 660	2 294	2 635	2 067
Skulder till kreditinstitut	7 138	7 257	7 375	8 127	8 238
Fond för yttre underhåll	2 855	2 829	3 015	3 010	2 940
Balansomslutning	13 368	12 809	12 779	13 200	13 004
Fastigheters taxeringsvärde	28 138	28 138	19 912	19 912	19 912
Soliditet (%)	43	41	40	36	34
Räntekostnad kr/kvm	38	39	57	74	90
Låneskuld kr/kvm	3 112	3 163	3 215	3 508	3 555
Avgift kr/kvm	854	846	829	828	813

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 534	2 828 808	2 194 905	147 216	5 228 463
Avsättning till yttre fond år 2019/2020		61 000	-61 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2019/2020		-35 000	35 000		0
Disposition av föregående års resultat			147 216	-147 216	0
Årets resultat				468 699	468 699
Belopp vid årets utgång	57 534	2 854 808	2 316 121	468 699	5 697 162

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 316 121
årets vinst	468 699
	2 784 820
disponeras så att i ny räkning överföres	2 784 820
	2 784 820

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

AS

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 006 156	1 988 472
Övriga intäkter	3	146 633	132 027
		2 152 789	2 120 499
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-25 481	-63 901
Periodiskt underhåll	5	-35 000	-278 817
Fastighetsavgift/-skatt		-69 972	-67 476
Driftskostnader	6	-887 281	-927 824
Övriga externa kostnader	7	-166 879	-147 225
Personalkostnader	8	-70 638	-74 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 532	-337 532
		-1 607 783	-1 896 873
Rörelseresultat		545 006	223 626
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 557	12 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 864	-88 556
		-76 307	-76 410
Årets resultat		468 699	147 216

AO

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 021 751 10 021 751	10 074 283 10 074 283
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 260 1 260	700 700
Summa anläggningstillgångar		10 023 011	10 074 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 532	11 463
Avräkningskonto HSB Malmö		2 073 213	1 460 303
Övriga fordringar	11	6 405	6 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 227	55 711
		2 145 377	1 533 879
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 200 000 1 200 000	1 200 000 1 200 000
Summa omsättningstillgångar		3 345 377	2 733 879
SUMMA TILLGÅNGAR		13 368 388	12 808 862 <i>At</i>

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 534	57 534
Fond för yttre underhåll	14	2 854 808	2 828 808
		2 912 342	2 886 342
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 316 121	2 194 905
Årets resultat		468 699	147 216
		2 784 820	2 342 121
Summa eget kapital		5 697 162	5 228 463
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 526 950	4 465 550
Summa långfristiga skulder		4 526 950	4 465 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 611 301	2 791 301
Leverantörsskulder		60 241	18 727
Aktuella skatteskulder		9 867	6 459
Övriga skulder		23 275	24 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	439 592	274 009
Summa kortfristiga skulder		3 144 276	3 114 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 368 388	12 808 862

Ad

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		468 699	147 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		352 532	337 532
Resultat efter finansiella poster		821 231	484 748
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 412	-1 083
Förändring av kortfristiga skulder		209 427	1 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 032 070	484 876
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-300 000	0
Investeringar i finansiella värdepappersinnehav		-560	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-300 560	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-118 600	-118 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-118 600	-118 600
Årets kassaflöde		612 910	366 276
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 660 303	2 294 027
Likvida medel vid årets slut		3 273 213	2 660 303 <i>At</i>

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.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 56 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 1,94 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 210 640 kr (föregående år 1 210 640 kr).

AO

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 959 744	1 940 716
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	15 400	17 300
Hyresintäkter övriga objekt	31 012	30 456
	2 006 156	1 988 472

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
IMD el	65 600	61 704
Bredband	51 840	51 840
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	21 123	7 599
Avgift andrahandsupplåtelse	5 480	9 705
Övriga intäkter	2 589	1 179
	146 632	132 027

Not 4 Löpande underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	14 188
Material i löpande underhåll	1 300	3 244
Löpande underhåll av bostäder	2 429	0
Löpande underhåll tvättutrustning	17 444	38 667
Löpande underhåll av installationer	0	7 803
Löpande underhåll VA/sanitet	4 308	0
	25 481	63 902

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	35 000	0
Periodiskt underhåll el	0	278 817
	35 000	278 817

AO

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel	93 625	90 330
Lokalvård	81 292	78 204
Serviceavtal	16 553	14 033
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	31 813
Mätning konsumtionsavgifter	0	8 167
El	122 384	138 865
Fjärrvärme	307 358	309 912
Vatten	99 843	95 410
Sophämtning	46 476	47 196
Container	3 637	0
Fastighetsförsäkringar	36 532	34 343
Kabel-TV	23 316	23 287
Bredband	56 264	56 264
	887 280	927 824

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administrativ förvaltning	78 207	76 892
Underhållsplan	9 020	8 789
Fastighetsjour	6 728	6 612
Revisionsarvoden	9 238	9 275
Energideklaration	0	13 875
Konsultarvoden	6 125	0
Korttidsinventarier	0	533
Förbrukningsmaterial	2 423	0
Kontorsmaterial och trycksaker	3 557	0
Postbefordran	154	0
Stämman	710	0
Möteskostnader	0	740
Telefon	0	3 000
Medlemsavgift HSB Malmö	20 750	20 750
Avgifter för juridiska åtgärder	3 375	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 492	6 689
Inkasso	2 470	0
Bankkostnader	750	0
Övriga kostnader	880	70
	166 879	147 225

At

Not 8 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

HSB Brf Tallen har inte haft några anställda under året.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	52 300	54 168
Internrevisors arvode	1 419	2 790
Valberedningens arvode	500	-1 000
Rörligt arvode	3 000	2 160
	57 219	58 118

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	13 419	15 980
	13 419	15 980

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	70 638	74 098
---	---------------	---------------

Not 9 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 168 783	19 168 783
Årets anskaffning*	300 000	0
Årets utranteringar**	-1 284 745	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 184 038	19 168 783
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 151 650	-8 814 118
Årets utranteringar**	1 284 745	0
Årets avskrivningar	-352 532	-337 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 219 437	-9 151 650
Ingående värde mark	57 150	57 150
Utgående värde mark	57 150	57 150
Utgående redovisat värde	10 021 751	10 074 283
Taxeringsvärden byggnader	16 691 000	16 691 000
Taxeringsvärden mark	11 447 000	11 447 000
	28 138 000	28 138 000

* Årets anskaffning avser ny fjärrvärmväxlare.

** Utrangeringar avser helt avskrivna komponenter: El och Tekniska installationer.

Utrangerade komponenter har inget restvärde.

AD

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	200	200
Årets uppskrivning	560	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	760	200
Utgående redovisat värde	1 260	700

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	6 405	6 402
	6 405	6 402

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetald försäkring	12 484	11 562
Förutbetald bredband	9 378	9 378
Förutbetald kabel-TV	1 948	1 942
Förutbetalda serviceavtal	4 614	4 767
Upplupna ränteintäkter	2 974	3 061
Upplupna IMD el-intäkter	25 800	25 000
Upplupen intäkt avs återbäring LF Skåne	2 029	0
	59 227	55 710

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

HSB Brf Tallen har fastränteplaceringar hos HSB ek. för.

Namn	Ränta	Saldo	Saldo
	%	2020-08-31	2019-08-31
HSBM	0,45	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 828 808	3 014 625
Avsättning till fond för yttre underhåll	61 000	93 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-35 000	-278 817
	2 854 808	2 828 808

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 718 000	8 718 000
	8 718 000	8 718 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 611 301 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 118 600 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 545 251 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 611 301	2 791 301
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 526 950	4 465 550
	7 138 251	7 256 851

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Tallen.

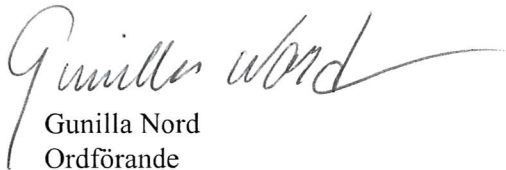
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,70	2022-01-30	665 550	764 150
Stadshypotek	0,98	2022-01-30	1 960 000	1 960 000
Stadshypotek	0,83	2020-09-01	672 701	672 701
Stadshypotek	1,29	2023-03-30	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,36	2021-08-25	1 840 000	1 860 000
			7 138 251	7 256 851

40

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-08-31	2019-08-31
Upplupet styrelsearvode	47 300	48 600
Upplupet suppleantarvode	2 700	0
Upplupet internrevisorsarvode	1 419	1 395
Upplupet valberedningsarvode	500	0
Upplupet rörligt arvode	3 000	3 000
Upplupen arbetsgivareavgift	17 256	16 651
Upplupen extern revisor	9 600	9 500
Upplupen el	8 326	9 206
Upplupen fjärrvärme	3 859	3 358
Upplupen fastighetskötsel	7 425	7 425
Upplupen investeringskostnad	143 750	0
Upplupna räntekostnader	11 763	10 387
Förutbetalda hyror och avgifter	182 694	164 486
	439 592	274 008

Malmö 11/11 - 2020

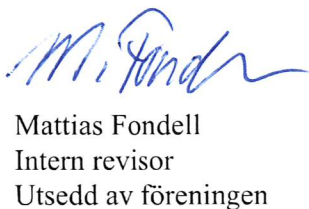

Gunilla Nord
Ordförande

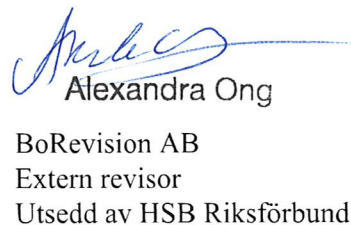

Fredrik Limås
Styrelseledamot


Marie Sager
Styrelseledamot


Allan Skrobe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/11 - 2020


Mattias Fondell
Intern revisor
Utsedd av föreningen


Alexandra Ong
BoRevision AB
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Malmö, org.nr. 746000-5627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08//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 augusti 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. Revisorernas 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.



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 Tallen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08//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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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 11/11 - 2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mattias Fondell
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.