



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**BRF
TRÄDGÅRDSMÄSTAREN
I HUSIE**

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Husie
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Torsdagen den 11 maj 2021

Lokal: Vimmerbyvägen 7

DAGORDNING FÖRENINGSTÄMMANS ÖPPNANDE

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. beslut om antal revisorer och suppleant
18. val av revisor/er och suppleant
19. beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. föreningsstämmans avslutande





ÅRSREDOVISNING

Brf Trädgårdsmästaren i Husie

Org nr 769620-7187

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

föreningens 9:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö

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 2011 på fastigheten Lejonhjärta 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vimmerbyvägen 3-7 och 9-17.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal | Yta m ² |
|---------|-------|--------------------|
| 1 | 1 | |
| 2 | 14 | |
| 3 | 17 | |
| 4 | 7 | |
| 5 | 5 | |
| Totalt: | 44 | |

De senaste åren har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2020 på Kvarnby Golfklubb
Närvarande var 11 st, varav 6 röstberättigade medlemmar. *K*

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|-----------------|---------------------|
| Ordförande | Robert Schultz |
| Vice ordförande | Malin Löfström-Nord |
| Sekreterare | Anita Lindgren |
| Suppleant | Jonas Ek |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Robert Schultz och Malin Löfström Nord
Styrelsen har under året hållit 9 st sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Robert Schultz och Malin Löfström-Nord.

Revisorer

BoRevision AB

Valberedning

Stefan Nord.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Planteringsurnor för blommor (blommor bytes vår, sommar och höst)
Ombyggnad av gårdsmiljön
Installation av Taggsystem och ny porttelefon
Montering av grind i portalen samt staket mellan husgavel norra sidan och Rosariet

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 639 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2021 upprättade budgeten visade att det inte finns något höjningsbehov av avgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 619 047 kr. Under året har föreningen amorterat 88 569 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 357 år.
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som



beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar (66 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. *u*

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 504 | 2 501 | 2 533 | 2 384 | 2 497 |
| Rörelsens kostnader | 2 017 | 1 797 | 2 226 | 1 965 | 1 664 |
| Finansiella poster, netto | -352,0 | -364,0 | 353,0 | 183,0 | 619,0 |
| Årets resultat | 134 | 339 | -46 | 235 | 213 |
| Likvida medel & fin placeringar | 5 474 | 4 579 | 3 693 | 3 188 | 2 583 |
| Skulder till kreditinstitut | 31 619 | 31 708 | 31 804 | 31 901 | 31 997 |
| Fond för yttre underhåll | 1 079 | 235 | 671 | 649 | 441 |
| Balansomslutning | 116 960 | 116 570 | 116 316 | 116 482 | 116 447 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 62 200 | 62 200 | 50 400 | 50 400 | 50 400 |
| Soliditet % | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| Räntekostnad kr/kvm | 106 | 112 | 108 | 58 | 172 |
| Låneskuld kr/kvm | 9 000 | 9 244 | 9 155 | 9 300 | 9 329 |
| Avgift kr/kvm | 651 | 651 | 651 | 651 | 651 |

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 42 007 000 | 41 503 000 | 1 035 297 | -490 444 | 381 700 | 84 436 553 |
| Avsättning år 2020 yttre fond | | | 410 000 | -410 000 | | 0 |
| Ianspråktagande 2020 av yttre fond | | | -249 412 | 249 412 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 381 700 | -381 700 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 134 655 | 134 655 |
| Belopp vid årets utgång | 42 007 000 | 41 503 000 | 1 195 885 | -269 332 | 134 655 | 84 571 208 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust | -269 332 |
| årets vinst | 134 710 |
| | -134 622 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -134 622 |
| | -134 622 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 503 709 | 2 501 248 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 503 709 | 2 501 248 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader & underhållskostnader | 3 | -1 174 323 | -961 075 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -123 033 | -99 681 |
| Personalkostnader | 5 | -78 721 | -61 110 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -641 149 | -633 333 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 017 226 | -1 755 199 |
| Rörelseresultat | | 486 483 | 746 049 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 23 704 | 29 163 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -375 531 | -393 513 |
| Summa finansiella poster | | -351 827 | -364 350 |
| Årets resultat | | 134 656 | 381 699 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 111 384 501 | 111 908 407 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 111 384 501 | 111 908 407 |
| Summa anläggningstillgångar | | 111 384 501 | 111 908 407 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avräkningskonto HSB | | 1 418 731 | 722 851 |
| Skattekonto | | 2 779 | 32 254 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 98 363 | 93 430 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 519 873 | 848 535 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 8 | 4 000 000 | 3 800 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 4 000 000 | 3 800 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 55 732 | 55 852 |
| Summa kassa och bank | | 55 732 | 55 852 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 575 605 | 4 704 387 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 116 960 106 | 116 612 794 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 83 510 000 | 83 510 000 |
| Yttre fond | | 1 195 884 | 1 035 297 |
| Summa bundet eget kapital | | 84 705 884 | 84 545 297 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -269 332 | -490 444 |
| Årets resultat | | 134 656 | 381 699 |
| Summa fritt eget kapital | | -134 676 | -108 745 |
| Summa eget kapital | | 84 571 208 | 84 436 552 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 10, 11 | 10 684 875 | 20 901 872 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 684 875 | 20 901 872 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 10, 11 | 20 934 172 | 10 805 744 |
| Leverantörsskulder | | 156 821 | 92 785 |
| Skatteskulder | | 61 754 | 59 708 |
| Övriga skulder | | 34 211 | 95 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 517 065 | 316 038 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 704 023 | 11 274 370 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 116 960 106 | 116 612 794 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 134 656 | 381 699 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 641 149 | 633 333 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 775 805 | 1 015 032 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 24 542 | -44 726 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 301 224 | 11 335 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 101 571 | 981 641 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | -117 243 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -117 243 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring lån | | -88 569 | -96 644 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -88 569 | -96 644 |
| Årets kassaflöde | | 895 760 | 884 997 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 4 578 703 | 3 693 705 |
| Likvida medel vid årets slut | | 5 474 463 | 4 578 702 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 234 520 | 2 234 520 |
| Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg | 98 383 | 107 800 |
| Vattenintäkter | 37 895 | 38 834 |
| Bredband | 114 048 | 114 048 |
| Övrigt | 18 862 | 6 047 |
| | 2 503 709 | 2 501 249 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Periodiskt underhåll | 249 412 | 36 063 |
| Elavg för drivkraft och belysning | 105 304 | 115 905 |
| Fjärrvärme | 148 676 | 154 024 |
| Vatten | 107 350 | 106 142 |
| Fastighetsförsäkringar | 27 720 | 25 667 |
| Bredband | 116 570 | 117 783 |
| Fastighetsskatt | 31 438 | 1 342 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 240 381 | 228 723 |
| Löpande underhåll | 67 146 | 90 405 |
| Gemensam utdebitering | 42 505 | 38 580 |
| Sophämtning | 37 820 | 46 441 |
| | 1 174 322 | 961 075 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Förvaltningsarvoden | 80 889 | 71 348 |
| Revisionsarvoden - extern revisor | 12 200 | 11 650 |
| Övriga externa kostnader | 29 944 | 16 683 |
| | 123 033 | 99 681 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader | | |
| Styrelsearvode | 47 300 | 46 500 |
| Övriga förtroendevalda | 12 600 | 0 |
| Sociala kostnader | 18 821 | 14 610 |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 78 721 | 61 110 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 116 000 000 | 116 000 000 |
| Aktivering , passersystem | 117 243 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 116 117 243 | 116 000 000 |
| Ingående avskrivningar | -4 091 593 | -3 458 260 |
| Årets avskrivningar | -641 149 | -633 333 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 732 742 | -4 091 593 |
| Utgående redovisat värde | 111 384 501 | 111 908 407 |
| Taxeringsvärden byggnader | 43 000 000 | 43 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 19 200 000 | 19 200 000 |
| | 62 200 000 | 62 200 000 |
| Bokfört värde byggnader | 71 384 501 | 71 908 407 |
| Bokfört värde mark | 40 000 000 | 40 000 000 |
| | 111 384 501 | 111 908 407 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 28 275 | 27 720 |
| Förutbetalad bredband | 20 498 | 19 452 |
| Förutbetalad gemensamhetsdeitering | 46 642 | 42 505 |
| Upplupna ränteintäkter | 2 605 | 3 753 |
| Övriga förutbetalda | 343 | |
| | 98 363 | 93 430 |

Not 8 Kortfristiga placeringar

| | Anskaffn. värde | Bokfört värde |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|
| Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för | 4 000 000 | 3 800 000 |
| | 3 800 000 | 3 800 000 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 32 490 000 | 32 490 000 |
| | 32 490 000 | 32 490 000 |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

20 934 172 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 88 569kr. Om fem år beräknas skulden bli 31 176 202 kronor.

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 20 934 172 | 10 805 744 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 10 684 875 | 20 901 872 |
| | 31 619 047 | 31 707 616 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

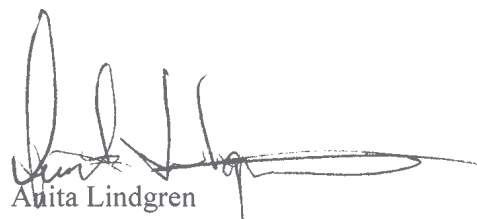
| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 1,39 | 2021-09-16 | 10 447 968 | 10 479 968 |
| Swedbank hypotek | 1,25 | 2021-10-25 | 10 453 904 | 10 486 248 |
| Swedbank hypotek | 0,64 | 2023-10-25 | 10 717 175 | 10 741 400 |
| | | | 31 619 047 | 31 707 616 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 213 977 | 200 089 |
| Upplupen extern revisor | 12 100 | 11 650 |
| Upplupen elkostnad | 12 247 | 13 336 |
| Upplupen värmekostnad | 23 466 | 24 047 |
| upplupen VA-kostnad | 27 209 | 25 553 |
| upplupen renhållningskostnad | 5 153 | 5 089 |
| Övriga upplupna kostnader | 187 500 | 12 937 |
| Upplupna räntekostnader | 35 413 | 23 336 |
| | 517 065 | 316 037 |

Malmö 10-3-2021


Robert Schultz
Ordförande


Anita Lindgren


Malin Lofstrom Nord

Min revisionsberättelse har lämnats 23/03-2021


Afroditia Cristea

BoRevision AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsmästaren i Husie, org.nr. 769620-7187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren i Husie för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdsmästaren i Husie för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den 23/3 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad 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. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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