



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
UTANVERKET
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

HSB Brf Utanverket i Malmö

716407-2733

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för HSB Brf Utanverket i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1986-1987 på fastigheten Utanverket 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Promenaden 9A-13B i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1½ r o kv	1	49,0
1½	4	59,5
2	40	58,0-76,5
2½	6	75,0-83,5
3	30	76,5-87,5
4	23	93,5-124,5

Totalt:

Lokaler, bostadsrätt 104 7953

Garageplatser 34 829

Total lägenhetsyta 7953 kvm

Lägenheternas medelyta 76,5 kvm

Fritidslokal 123 kvm

Gästlägenhet 27 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019

Närvarande var 37 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt.



Styrelsen under verksamhetsåret

2019-01-01 2019-05-06

Ordförande	Johan Nilsson
Vice ordförande	Yvonne Solèus
Sekreterare	Emilia Andersson
Ledamot	Britt Svensson
Utsedd av HSB	Björn Klefbohm
Suppleant	Daria Vorreiter
Suppleant	Krister Rudvall

2019-05-07 2019-12-31

Ordförande	Peter Lundgren
Vice ordförande	Yvonne Solèus
Sekreterare	Emilia Andersson
Ledamot	Britt Svensson
Utsedd av HSB	Björn Klefbohm
Suppleant	Krister Rudvall
Suppleant	Claes Parck

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är vice ordföranden Yvonne Solèus, sekreteraren Emilia Andersson, samt suppleanterna Krister Rudvall och Claes Parck. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmateknare två i förening

Peter Lundgren, Yvonne Solèus, Emilia Andersson och Britt Svensson

Revisorer

Axel Müller och Bengt Svensson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

2019-01-01 2019-05-06

Anahit Asatryan, Carl-Johan Möncke och John Trinh

2019-05-07 2019-12-31

John Trinh och Fredrik Nilsson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Peter Lundgren (ordinarie) och Krister Rudvall (suppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-04-03.

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

År 2019 utfördes underhållsspolning av stående avloppsstammar samt tillhörande stick och fettrattar har införskaffats till medlemmarna.

År 2018 utfördes lagstadgad OVK samt rensning av ventilations- och imkanaler. Taggläsare till garagedörrarna i källaren installerades samt till föreningens tvättstuga. Mossrensning samt mossbekämpning av tak har utförts under året. Föreningens fritidslokal utrustades med diskmaskin och två uttjänta torktumlare ersattes med nya.

År 2017 moderniserades hissarna i 11A, 11B och 13B. Tvättstugorna renoverades och golven täcktes av klinker och väggarna halvkaklades delvis och två nya tvättmaskiner köptes in. Ett före detta soprum har byggts om till cykelrum. Belysningen i fastighetens källare har bytts ut till en mer energisnål och ljusstarkare sort.

År 2016 renoverades miljö- och soprum med ny färg och golv. Den före detta vaktmästarexpeditionen byggdes om till gästlägenhet. Hissarna i 9A och 9B moderniserades.

År 2015 renoverades lekplatsen för att leva upp till nuvarande säkerhetskrav, nya lekredskap monterades och sanden byttes ut. Nödbelysning med batteridrivna reservkälla har monterats i varje trappuppgång.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Fasadunderhåll, avloppsunderhåll samt byte av låssystem.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 665 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser inte att någon avgiftshöjning kan bli aktuell förrän det allmänna ränteläget har ökat väsentligt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 677 766 kr vilket motsvarar 3 229 kr/m². Under året har föreningen amorterat 2 000 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett varav 2 genom gåva, arv eller bodelning. Vid årets utgång hade föreningen 137 medlemmar (135 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.

Medlemsavgiften till HSB Malmö är 415 kr per medlem och år. Föreningen betalar in medlemsavgiften.

Styrelsens slutord

Styrelsen tycker att vi har en mycket trevlig förening med mycket bra ekonomi. Styrelsen vill tacka alla medlemmar som ställt upp i samband med fixardagen och dem som hjälper till med utemiljön. Styrelsen ser gärna att medlemmarna engagerar sig i föreningen och välkomnar förslag till förbättringar.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 631	5 537	5 589	5 591	5 506
Rörelsens kostnader	-4 092	-3 929	-4 955	-4 182	-4 061
Finansiella poster, netto	-276	-279	-339	-405	-436
Årets resultat	1 263	1 328	295	1 004	1 009
Likvida medel & fin placeringar	2 824	2 557	1 953	14 770	871
Skulder till kreditinstitut	25 678	27 678	29 487	30 374	31 974
Fond för yttre underhåll	6 576	6 488	6 278	4 652	7 887
Balansomslutning	52 307	53 109	53 628	54 287	54 833
Fastigheternas taxeringsvärde	163 122	119 244	119 244	119 244	112 149
Soliditet %	49	46	43	42	40
Räntekostnad kr/kvm	35	36	43	51	55
Låneskuld kr/kvm	3 229	3 480	3 708	3 819	4 020
Avgift kr/kvm	665	665	665	665	665

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 980 017	6 487 892	12 683 253	1 327 681	24 478 843
Avsättning år 2019 yttre fond		427 000	-427 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-339 380	339 380		0
Disposition av föregående års resultat:			1 327 681	-1 327 681	0
Årets resultat				1 263 264	1 263 264
Belopp vid årets utgång	3 980 017	6 575 512	13 923 314	1 263 264	25 742 107

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 923 313
årets vinst	1 263 264
	15 186 577

disponeras så att i ny räkning överföres	15 186 577
	15 186 577

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	5 485 740	5 485 740
Övriga intäkter	3	145 257	50 761
		5 630 997	5 536 501
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-362 802	-336 658
Planerat underhåll	5	-339 380	-110 401
Fastighetsavgift/skatt		-154 428	-140 768
Driftskostnader	6	-1 696 509	-1 809 362
Övriga kostnader	7	-260 684	-248 570
Personalkostnader	8	-120 881	-126 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 157 404	-1 157 404
		-4 092 088	-3 929 324
Rörelseresultat		1 538 909	1 607 177
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 689	4 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 335	-283 843
		-275 646	-279 496
Årets resultat		1 263 264	1 327 681



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	49 199 554	50 356 958
Pågående nyanläggningar och förskott	10	65 127	0
		49 264 681	50 356 958
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 265 181	50 357 458
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 475	0
Avräkningskonto HSB Malmö		2 824 095	1 556 516
Aktuella skattefordringar		2 487	5 427
Övriga fordringar	12	68 552	48 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127 446	126 651
		3 027 055	1 737 454
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	1 000 000
		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 027 055	2 737 454
SUMMA TILLGÅNGAR		52 292 236	53 094 912

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 980 017	3 980 017
Fond för yttre underhåll	15	6 575 512	6 487 892
		10 555 529	10 467 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 923 313	12 683 252
Årets resultat		1 263 264	1 327 681
		15 186 577	14 010 933
Summa eget kapital		25 742 106	24 478 842
Inre fond			
Inre fond		24 025	24 025
Summa avsättningar		24 025	24 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 000 000	11 677 766
Summa långfristiga skulder		6 000 000	11 677 766
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	19 677 766	16 000 000
Leverantörsskulder		128 252	201 190
Övriga skulder	19	54 106	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	665 981	713 089
Summa kortfristiga skulder		20 526 105	16 914 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 292 236	53 094 912

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 263 264	1 327 681
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 157 404	1 157 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 420 668	2 485 085
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 475	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 547	-35 053
Förändring av leverantörsskulder		-72 938	-40 369
Förändring av kortfristiga skulder		6 998	2 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 332 706	2 412 503
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65 127	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 127	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-2 000 000	-1 809 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-1 809 078
Årets kassaflöde		267 579	603 425
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 556 516	1 953 091
Likvida medel vid årets slut		2 824 095	2 556 516



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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 87 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,06 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 616 552 kr (fg år 28 616 552 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 291 940	5 291 940
Hysesintäkter	193 800	193 800
	5 485 740	5 485 740

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	34 645	50 761
Ersättning försäkringsskador	110 612	0
	145 257	50 761

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	128 555	41 133
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	490	7 288
Löpande underhåll tvättutrustning	39 675	47 066
Löpande underhåll av installationer	13 107	35 288
Löpande underhåll Va/sanitet	64 788	53 447
Löpande underhåll värme	1 364	0
Löpande underhåll ventilation	23 846	0
Löpande underhåll av hissar	19 407	19 428
Löpande underhåll av markytor	4 145	14 196
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	4 788
Försäkringsskador	61 265	105 484
Skadegörelse	6 160	8 539
	362 802	336 657

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	16 250	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	96 600	0
Periodiskt underhåll	208 170	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	38 272
Periodiskt underhåll installationer	18 360	27 540
Periodiskt underhåll lokaler	0	13 125
Periodiskt underhåll tvätutrustning	0	31 464
	339 380	110 401

CB

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	366 893	464 400
El	231 386	230 080
Uppvärmning	592 968	625 030
Vatten	246 198	250 950
Sophämtning	92 980	80 942
Övriga avgifter	166 084	157 960
	1 696 509	1 809 362

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	135 938	137 734
Revisionsarvoden	9 679	9 397
Övriga kostnader	115 067	101 439
	260 684	248 570

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	93 000	91 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 650	7 547
	97 650	98 547

Sociala kostnader

Sociala kostnader	23 231	27 614
	23 231	27 614

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	120 881	126 161
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 221 439	56 221 439
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 221 439	56 221 439
Ingående avskrivningar	-10 561 681	-9 404 277
Årets avskrivningar	-1 157 404	-1 157 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 719 085	-10 561 681
Mark	4 697 200	4 697 200
Utgående värde mark	4 697 200	4 697 200
Bokfört värde byggnader och mark	49 199 554	50 356 958
Taxeringsvärden byggnader	92 122 000	72 244 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	47 000 000
	163 122 000	119 244 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	65 127	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 127	0
Utgående redovisat värde	65 127	0

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	68 552	48 860
	68 552	48 860

ER

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 439
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 446	125 212
	127 446	126 651

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 000 000
Utgående redovisat värde	0	1 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	6 487 892	6 278 293
Avsättning	427 000	320 000
Ianspråktagande	-339 380	-110 401
	6 575 512	6 487 892

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	56 954 000	56 954 000
	56 954 000	56 954 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

19 677 766 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 armorerings under året för den totala skulden är 2 000 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 677 766	16 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	6 000 000	11 677 766
	25 677 766	27 677 766

EB

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	omsättning	2019-12-31	2018-12-31
SEB Bolån	0,59	2020-06-28	4 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,70	2020-10-30	4 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	1,49	2020-11-25	11 677 766	11 677 766
SEB Bolån	0,58	2021-09-28	6 000 000	6 000 000
			25 677 766	27 677 766

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	27 900	0
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	25 506	0
Löneavräkning	700	0
	54 106	0

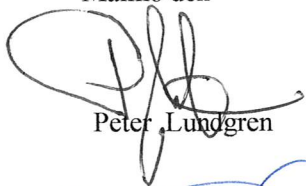


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	9 008	10 222
Förutbetalda hyror och avgifter	456 466	444 533
Upplupen värmekostnad	101 957	89 769
Upplupen elkostnad	22 558	20 402
Upplupen kostnad relining bottenavlopp	0	0
Övriga upplupna kostnader	75 991	148 163
	665 980	713 089

Malmö den

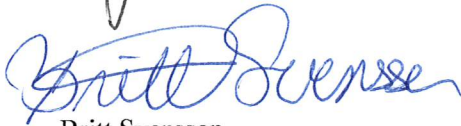
27/5 2020



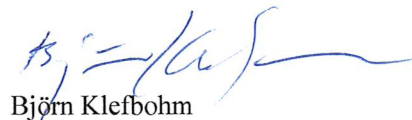
Peter Lundgren



Yvonne Soléus



Britt Svensson



Björn Klefbohm



Emilia Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

10/6-2020



Bengt Svensson
av föreningen utsedd revisor



Camilla Bakklund

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Axel Müller
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utanverket i Malmö, org.nr. 716407-2733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utanverket i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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.

AT
CB
BES

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 Utanverket i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 10/6- 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Svensson
Av föreningen vald revisor



Axel Müller

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 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.

Egna anteckningar.

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.