



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
VADSBO
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vadsbo i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 15 juni 2020 kl 19.00.

Lokal: Innergården i Brf Vadsbo

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
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av 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. Beslut om renovering av fastighetens ventilationskanaler.
25. Föreningsstämmans avslutande

Information och diskussion

Efter förhandlingarna tar vi tid till information och diskussion om hur vi på bästa sätt utvecklar föreningens fastighet. Alla får möjlighet att ställa frågor och ha synpunkter.

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

Förvaltningsberättelse

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 färdigställdes år 1942 på fastigheten Vadsbo 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sergels väg 2 i Malmö.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Försäkring

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

Lägenhetsfördelning

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	10
2	58
3	51
4	2
Summa	121
Lokaler, bostadsrätt	1
Garage	0
Parkeringsplatser	0

Total lägenhetsyta 8036 kvm, total lokalyta 35 kvm, lägenheternas medelyta 66,40 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/5 2019 och närvarande var 45 medlemmar varav 33 röstberättigade.



Styrelse

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Sven-Olof Dahl	Ledamot/ordförande
Vera Lazarevic	Ledamot/vice ordförande
Gunilla Book	Ledamot
Anna Windeleff Gustafsson	Ledamot/studieorganisatör
Ann-Britt Blixt	Ledamot utsedd av HSB
Paul Åkesson	Suppleant/sekreterare
Mats Andersson Risberg	Suppleant/sekreterare

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Olof Dahl och Vera Lazarevic samt suppleanten Mats Andersson Risberg. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Sven-Olof Dahl, Gunilla Book, Vera Lazarevic och Anna Windeleff Gustafsson.

Revisorer

Fredrik Björklund och Henriette Christiansen (har avgått under året p.g.a. av avflyttning), ordinarie, och Christina Brinton, suppleant, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Wennerberg, Kerstin Coats och Elisabeth Malmheden med Eva Wennerberg som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Gunilla Book med Vera Lazarevic som suppleant.

Vicevärd och vaktmästare

Vicevärd har varit Gunilla Book och anställda vaktmästare har varit: Dimce Karanfilovski på 80 % till 2019-08-31 och därefter Sven-Olof Dahl på 50 %.

Årlig besiktning

Den stadgeenlig fastighetsbesiktningen utfördes 2019-12-28. Det har under året framkommit flera synpunkter på brister i ventilationen. Sotning och OVK var inbokat i mars men har skjutits upp på grund av coronavirusets härjningar. Förslag om renovering av ventilationskanalerna tas upp på stämman.

PEG

Större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

- 1989 Byte av vattenstammar
- 1989 Byte av el-stammar
- 1990 Tätning av takterrasser med gummiastfalt och montering av trätrallor på takterrasserna
- 1991 Ommålning av fönster
- 1993 Byte av fönster till aluminiumprofiler på utsidan
- 1995 Ommålning av fasad och omgjutning av balkonger och nya räcken och plåtar
- 1999 Renovering av hissarna
- 1999 Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar
- 2000 Ommålning av trapphusen
- 2002 Byggnation av miljöhus
- 2003 Installerades nya maskiner i tvättstugorna.
- 2004 Inrättande av bibliotek
- 2005 Byte av takpapp och häng- och stuprännor och byte till nya trätrallor på takterrasserna
- 2008 Anläggning av gym
- 2011 Ombyggnation av pannrum till styrelserum, vaktmästarkontor, verkstad och förråd
- 2012 Installation av styrsystemet Egain för värmesystemet
- 2012 Byggnation av grillsalong
- 2012 Inrättande av ny tvättstuga
- 2012 Inrättande av gästlägenhet
- 2012 Anläggning av ny trädgård på innergården
- 2015 Omfogning av skorstenarna och inplåtning av skorstenskronorna
- 2016 Övergång till gemensam el, installation av nya el-mätare i lägenheterna och ny el-central i källaren
- 2017 Installation av nya porttelefoner
- 2019 Relining av dagvattenledning längs östra sidan
- 2019 Installation av ny ledbelysning i källaren

PA

Planerade större åtgärder

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Att uppdatera el-centralerna i huset. Takterrasserna kommer att få ny beläggning. Vi har tagit fram förslag på keramiska plattor som är mer hållbara än den befintliga träbeläggningen.

Finansiering av underhåll

De planerade kommande underhållsåtgärderna kommer att finansieras med egna medel.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Höjning av avgiften

Den för år 2020 upprättade budgeten visar inget behov av höjning och styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade under året.

Avgiftsförändringar

2010	Ingen
2011	Ingen
2012	Ingen
2013	3 % ökning
2014	3 % ökning
2015	Ingen
2016	Ingen
2017	Ingen
2018	Ingen
2019	Ingen
2020	Ingen

Föreningens lån

Föreningen har för närvarande inga banklån.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppgår till 350 116 kr. Det är ungefär en halvering jämfört med 2018, men det är en minskning vi redan var medvetna om under föregående år på grund av mer planerade insatser för att hålla huset i skick under 2019. Det planerade underhållet ökade med drygt 300 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 151 medlemmar (149 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 474	4 484	4 489	4 379	4 208
Rörelsens kostnader	-4 153	-3 794	-4 205	-3 511	-4 252
Finansiella poster, netto	29	19	11	5	-8
Årets resultat	350	709	295	873	-52
Likvida medel & fin placeringar	4 969	4 313	3 400	2 730	2 041
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	5 406	5 501	5 334	5 580	5 486
Balansomslutning	12 389	12 008	11 406	11 092	10 226
Fastigheternas taxeringsvärde	155 326	127 409	127 409	127 409	100 455
Soliditet %	93	93	91	91	90
Räntekostnad kr/kvm	0	0	0	0	2
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	0
Avgift kr/kvm	509	509	509	509	509

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	188 873	5 500 545	4 713 951	709 409	11 112 778
Avsättning år 2019 yttre fond	0	459 000	-459 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	0	-553 483	553 483	0	0
Disposition av föregående års resultat:			709 409	-709 409	0
Öresutjämning			-1		-1
Årets resultat				350 116	350 116
Belopp vid årets utgång	188 873	5 406 062	5 517 842	350 116	11 462 893

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 517 842
årets vinst	350 116
	5 867 958
disponeras så att i ny räkning överföres	5 867 958
	5 867 958

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

RL

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 136 724	4 136 724
Övriga intäkter	3	337 056	347 708
		4 473 780	4 484 432
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-198 210	-159 705
Planerat underhåll	5	-553 483	-251 399
Fastighetsavgift/skatt		-169 877	-165 867
Driftskostnader	6	-1 950 022	-2 028 932
Övriga kostnader	7	-502 033	-379 391
Personalkostnader	8	-477 468	-509 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 976	-299 330
		-4 153 069	-3 793 698
Rörelseresultat		320 711	690 734
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 466	18 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61	0
		29 405	18 674
Årets resultat		350 116	709 409

BS

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 138 729	7 427 205
Inventarier		0	13 500
		7 138 729	7 440 705
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 139 229	7 441 205
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 678	3 275
Avräkningskonto HSB Malmö		1 969 279	1 813 907
Övriga fordringar	11	17 741	6 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	259 400	243 803
		2 250 098	2 067 140
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	3 000 000	2 500 000
		3 000 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 250 098	4 567 140
SUMMA TILLGÅNGAR		12 389 327	12 008 345

PK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 872	188 872
Fond för yttre underhåll	14	5 406 062	5 500 544
		5 594 934	5 689 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 517 842	4 713 951
Årets resultat		350 116	709 409
		5 867 958	5 423 360
Summa eget kapital		11 462 892	11 112 776
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		233 098	156 203
Aktuella skatteskulder		12 797	13 760
Övriga skulder	15	9 900	10 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	670 640	715 317
Summa kortfristiga skulder		926 435	895 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 389 327	12 008 345

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		350 116	709 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		301 976	299 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		652 092	1 008 739
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 586	12 522
Förändring av kortfristiga skulder		30 866	-107 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten		655 372	914 066
Årets kassaflöde		655 372	914 066
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 313 907	3 399 842
Likvida medel vid årets slut		4 969 279	4 313 908

Pete

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 46 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 2,3 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 087 500	4 087 500
Årsavgifter lokaler	49 224	49 224
	4 136 724	4 136 724

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	67 947	73 496
Årsavgift el	269 109	274 212
	337 056	347 708

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	14 225	14 959
Material i löpande underhåll	72 391	32 370
Löpande underhåll av bostäder	5 000	0
Löpande underhåll tvättutrustning	14 183	16 814
Löpande underhåll av installationer	0	3 738
Löpande underhåll Va/sanitet	15 950	37 213
Löpande underhåll värme	5 861	0
Löpande underhåll el	12 328	0
Löpande underhåll av markytor	5 180	3 340
Försäkringsskador	21 978	0
Löpande underhåll av hissar	31 114	51 271
	198 210	159 705

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll va/sanitet	211 172	0
Periodiskt underhåll el	278 021	111 511
Periodiskt underhåll tvättutrustning	29 339	0
Periodiskt underhåll värme	34 951	139 888
	553 483	251 399

Handwritten signature

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	131 891	133 371
El	446 753	391 040
Uppvärmning	812 495	943 824
Vatten	247 465	245 309
Sophämtning	118 235	132 949
Övriga avgifter	193 183	182 439
	1 950 022	2 028 932

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	185 733	170 496
Revisionsarvoden	10 906	10 588
Övriga kostnader	305 394	198 307
	502 033	379 391

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode*	88 475	91 000
Övriga arvode och ersättningar	55 400	58 530
Löner och ersättningar	262 895	275 779
Övriga kostnader anställda	925	1 258
	407 695	426 567
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	69 773	75 757
Övriga gemensamma kostnader	0	6 750
	69 773	82 507
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	477 468	509 074

* Mindre utfall av styrelsearvode i år på grund av periodiseringar i fjol.

PEB

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 524 157	12 524 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 524 157	12 524 157
Ingående avskrivningar	-5 306 953	-5 021 123
Årets avskrivningar	-288 476	-285 830
Öresutjämning	1	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 595 428	-5 306 952
Mark	210 000	210 000
Utgående värde mark	210 000	210 000
Bokfört värde byggnader och mark	7 138 729	7 427 205
Taxeringsvärden byggnader	75 172 000	65 290 000
Taxeringsvärden mark	80 154 000	62 119 000
	155 326 000	127 409 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	17 741	6 155
	17 741	6 155

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 336	9 594
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 064	234 209
	259 400	243 803

BE

HSB Brf Vadsbo i Malmö
Org.nr 746000-5007

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 000 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	3 000 000	2 500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	5 500 545	5 333 944
Avsättning	459 000	418 000
Ianspråktagande	-553 483	-251 399
	5 406 062	5 500 545

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

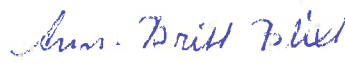
	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	4 530	6 658
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	5 370	3 631
	9 900	10 289

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	351 228	329 089
Övriga upplupna kostnader	319 411	386 228
	670 639	715 317

Malmö den 27/4 2020


Anna Windeleff Gustavsson


Ann-Britt Blixt



Sven-Olof Dahl


Gunilla Book


Vera Lazarevic

HSB Brf Vadsbo i Malmö
Org.nr 746000-5007

Vår revisionsberättelse har lämnats *10/5-2020*


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Fredrik Björklund
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vadsbo i Malmö, org.nr. 746000-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vadsbo 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 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 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. Risker 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.

TEG

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 Vadsbo 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 10/5 2020



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



Fredrik Björklund
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.

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.