



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
VALNÖTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Valnöten i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 22 juni 2021.

Lokal: På gården vid fint väder, annars i stora porten på Mäster Henriksgatan 10B.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid årsstämman
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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens sammankallande
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Valnöten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 1932 på fastigheten Malmö Valnöten 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bokhållaregatan 33, Mäster Henriksgatan 10 A, B och C samt MästerDanielsgatan 4.

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	40
2	24

Total lägenhetsyta 2 858,2 kvm
Lägenheternas medelyta 44 kvm.

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

Omfogning av fasaden mot gården - 2012

Relining av samtliga avloppsstammar - 2013

Målning av fönster mot framsida - 2015

Målning av fasad mot framsida, inkl sockel - 2015

Installation av nya imkanaler för ventilationen i skorstenarna - 2015

Lagt nytt tak - 2015

Målat trapphusen 2017

Nya torktumlare i båda tvättstugorna - 2020

Nya portar i ek på Mäster Henriksgatan 10B - 2020

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Annika Harlegård
Vice ordförande Stefan Andersson
Sekreterare Kristoffer Gullberg
Studieorganisatör Märta Jonzon
Ledamot Jimmy Pettersson
Ledamot Johanna Gustavsson
Utsedd av HSB Agne Ohlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Andersson, Märta Jonzon och Jimmy Pettersson. Dessutom ett fyllnadsval på 1 år för Johanna Gustavsson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Stefan Andersson, Annika Harlegård, Kristoffer Gullberg och Johanna Gustavsson, två i förening.

Revisorer

Viktor Peny samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Per Bengtsson och Elvira Martin.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Märta Jonzon och Johanna Gustavsson som suppleant.

Vicevärd

Styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Vi har under året haft problem med kondens i båda tvättstugorna. Efter provat olika lösningar som kostade 22 tkr, ersattes torktumlarna för en kostnad på 130 tkr.
Toaletten i kolkällaren renoverades 25 tkr.
Relining av en dagvattenledning 44 tkr
Byte av cirkulationspump fjärrvärmesystemet 34 tkr.
Byte av värmepump fjärrvärmesystemet 24 tkr.
Vattenläcka från lägenhet till förråd 12 tkr.
Och till slut Äntligen åt de nya portarna på plats 377 tkr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-01-23. Vid besiktningen framkom några mindre saker som vaktmästare har åtgärdat.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Räckena på vädringsbalkongerna ska målas.

Vi håller på att ta in offerter för att renovera samtliga fönster. Detta kommer ske under en period av minst tre år.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 577 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3,5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 148 730 kr. Under året har föreningen amorterat 95 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar (83 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 706	1 691	1 707	1 704	1 615
Rörelsens kostnader	-1 887	-1 659	-1 696	-1 463	-1 702
Finansiella poster, netto	-138	-140	-156	-179	-185
Årets resultat	-319	-108	-145	62	-272
Likvida medel & fin placeringar	1 494	1 717	1 723	3 762	1 558
Skulder till kreditinstitut	7 149	7 244	7 339	7 428	7 517
Fond för yttre underhåll	1 115	1 260	1 310	1 366	1 103
Balansomslutning	10 537	10 678	10 907	10 896	8 993
Fastigheternas taxeringsvärde	38 800	38 800	33 600	33 600	33 600
Soliditet %	26	29	29	9	10
Räntekostnad kr/kvm	50	52	59	64	65
Låneskuld kr/kvm	2 501	2 535	2 568	2 599	2 630
Avgift kr/kvm	577	577	577	573	561

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 000	2 311 857	1 259 883	-548 243	-107 956	3 045 541
Avsättning år 2020 yttre fond			90 000	-90 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-234 449	234 449		0
Disposition av föregående års resultat:				-107 956	107 956	0
Årets resultat					-318 935	-318 935
Belopp vid årets utgång	130 000	2 311 857	1 115 434	-511 750	-318 935	2 726 606

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-511 751
årets förlust	-318 935
	-830 686
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-830 686
	-830 686

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 650 468	1 650 468
Övriga intäkter	3	55 707	40 225
		1 706 175	1 690 693
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-172 543	-48 324
Planerat underhåll	5	-234 449	-111 500
Fastighetsavgift/skatt		-91 456	-88 128
Driftskostnader	6	-879 151	-874 154
Övriga kostnader	7	-148 215	-189 320
Personalkostnader	8	-66 077	-65 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 069	-282 373
		-1 886 960	-1 658 968
Rörelseresultat		-180 785	31 725
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 804	8 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 954	-147 714
		-138 150	-139 681
Årets resultat		-318 935	-107 956

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 971 874	8 886 056
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	4 127
		8 971 874	8 890 183
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		8 972 865	8 891 174
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		904	2 105
Avräkningskonto HSB Malmö		693 557	916 706
Övriga fordringar	12	6 579	6 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 546	61 038
		764 586	986 425
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	800 000	800 000
		800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		1 564 586	1 786 425
SUMMA TILLGÅNGAR		10 537 451	10 677 599

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 000	130 000
Uppåtelseavgifter		2 311 857	2 311 857
Fond för yttre underhåll	15	1 115 435	1 259 883
		3 557 292	3 701 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-511 751	-548 242
Årets resultat		-318 935	-107 956
		-830 686	-656 198
Summa eget kapital		2 726 606	3 045 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 053 730	6 158 730
Summa långfristiga skulder		7 053 730	6 158 730
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	95 000	1 085 000
Leverantörsskulder		109 582	44 762
Aktuella skatteskulder		33 994	18 498
Övriga skulder		34 801	34 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	483 738	290 266
Summa kortfristiga skulder		757 115	1 473 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 537 451	10 677 599

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-318 935	-107 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		295 069	282 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-23 866	174 417
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 201	-1 195
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 511	14 331
Förändring av leverantörsskulder		64 820	-22 397
Förändring av kortfristiga skulder		208 968	83 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten		248 612	248 721
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-376 760	-4 127
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-376 760	-4 420
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-95 000	-187 699
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 000	-187 699
Årets kassaflöde		-223 148	56 602
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 716 706	1 660 103
Likvida medel vid årets slut		1 493 558	1 716 705

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 42 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 2,53 %

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 650 468	1 650 468
	1 650 468	1 650 468

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	30 453	29 725
Ersättning försäkringsskador	14 492	0
Balkonger	10 800	10 500
Diverse avdrag vid avisering	-38	0
	55 707	40 225

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	0	1 744
Material i löpande underhåll	13 411	6 900
Löpande underhåll av bostäder	16 607	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 779	0
Löpande underhåll tvättutrustning	2 243	9 389
Löpande underhåll Va/sanitet	10 608	20 058
Löpande underhåll värme	675	3 404
Löpande underhåll ventilation	6 244	0
Löpande underhåll el	32 854	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	3 230
Löpande underhåll av markytor	1 155	0
Försäkringsskador	77 066	3 600
Skadegörelse	1 900	0
	172 542	48 325

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll va/sanitet	150 083	41 250
Periodiskt underhåll värme	37 053	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	26 500
Periodiskt underhåll markytor	43 813	43 750
Periodiskt underhåll	3 500	0
	234 449	111 500

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	219 167	186 105
El	57 238	62 511
Uppvärmning	319 075	324 615
Vatten	117 346	120 516
Sophämtning, källsortering, container	68 275	57 295
Övriga avgifter	98 050	123 112
	879 151	874 154

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Kostnad för förvaltning	86 169	87 909
Revisionsarvoden - extern revisor	9 200	10 000
Övriga externa kostnader	52 846	91 411
	148 215	189 320

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

Arvode och andra ersättningar

Styrelsearvode	47 300	46 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 035	3 035
	50 335	49 535

Sociala kostnader

Sociala kostnader	15 742	15 634
	15 742	15 634

Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	66 077	65 169
--	---------------	---------------

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 293 809	11 293 809
Omklassificering - portar	380 887	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 674 696	11 293 809
Ingående avskrivningar	-2 647 753	-2 365 380
Årets avskrivningar	-295 069	-282 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 942 822	-2 647 753
Mark	240 000	240 000
Utgående värde mark	240 000	240 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 971 874	8 886 056
Taxeringsvärden byggnader	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	17 800 000
	38 800 000	38 800 000
Bokfört värde byggnader	8 731 874	8 646 056
Bokfört värde mark	240 000	240 000
	8 971 874	8 886 056

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden - portar	4 127	0
Årets inköp - portar	376 760	4 127
Omklassificering - portar	-380 887	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden -portar	0	4 127
Utgående redovisat värde	0	4 127

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	491	491
	991	991

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 579	6 576
	6 579	6 576

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	87	136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 459	60 902
	63 546	61 038

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	800 000	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 000	800 000
Utgående redovisat värde	800 000	800 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 259 883	1 310 383
Avsättning	90 000	61 000
Ianspråktagande	-234 448	-111 500
	1 115 435	1 259 883

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	7 711 000	7 711 000
	7 711 000	7 711 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

95 000 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 95.000 kr

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 673 730 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	95 000	1 085 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 053 730	6 158 730
	7 148 730	7 243 730

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,220	2022-09-01	583 730
SEB Bolån	1,240	2024-12-28	852 500
Stadshypotek	1,320	2025-03-30	1 000 000
SEB Bolån	2,340	2025-03-28	4 712 500
			7 148 730

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 246	1 694
Förutbetalda hyror och avgifter	131 410	125 973
Upplupen värmekostnad	56 533	54 128
Upplupen elkostnad	4 890	5 927
Övriga upplupna kostnader - arvode, revision, Dofab m.m.	289 659	102 544
	483 738	290 266

Digitalt signerad av

Malmö den

Annika Harlegård
Ordförande

Stefan Andersson

Kristoffer Gullberg

Johanna Gustavsson

Märta Jonzon

Agne Olsson

Jimmy Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Peny
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valnöten i Malmö, org.nr. 746000-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valnöten i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Peny
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 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.

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.