



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
VÄTTERN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vättern i Malmö.
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma fredagen den 10 januari 2020 kl. 19:00.

Lokal: Good Morning hotell på Stadiogatan 26, mitt emot Coop.

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden – Uppsägning av inre reparationsfond
18. Avslutning
19. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vättern i Malmö

Org nr 746000-4901

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-08-31 – 2019-08-31

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 1957 på fastigheten Malmö Rosenlund 17 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Närkesgatan 3 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	22
3	15
4	3
Totalt:	52
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	4
Garage	1
Parkeringsplatser	40
Total lägenhetsyta 3043 kvm	
Total lokalyta 384 kvm.	
Lägenheternas medelyta 58,5 kvm.	

-AP

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7/12-2018
Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Martin Olin Carlsson
Vice ordförande	Stoyan Samardzhiev
Sekreterare	Andreas Persson
Studieorganisatör	Ann-Charlott Myllyniemi
Utsedd av HSB	Wivian Petersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Martin Olin Carlsson och Stoyan Samardzhiev. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Martin Olin Carlsson och Stoyan Samardzhiev.

Revisorer

Paul Falkenstam och Ahmet Bella samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ingrid Lundberg och Chenol Issa.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Martin Olin Carlsson och Ann-Charlott Myllyniemi.

Vicevärd

Wasabi AB.

Väsentliga händelser underräkenskapsåret**Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Byte av Marklampor på gård, byte av en lägenhetsdörr, byte av en glaskupol på tak i trappa 3A, byte av en ståldörr till soprum, byte av oljeavskiljare i garage, elektriska råttfällor i samarbete med BRF Viljan, två tvättmaskiner har bytts ut.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Hissar, fogning av fasader samt gemensamhetsel.

Planerade åtgärder ska finansieras dels med pengar från bundna placeringar samt uttagning av nya lån.

W.Y

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 822 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 340 249 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat visar överskott.

Extrastämma

Ingen extra Föreningsstämma utförd detta år.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Ingen ändring gjord under årets gång.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal ändrade under årets gång.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga noterade risker eller osäkerhetsfaktorer uppkomna under årets gång.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar (71 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.

PK

**Ekonomisk ställning samt resultat****5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	2 754	2 685	2 726	2 636	2 627
Rörelsens kostnader	-2 467	-2 234	-2 591	-2 039	-2 222
Finansiella poster, netto	-170	-242	-252	-151	-172
Årets resultat	117	209	-117	446	232
Likvida medel & fin. placeringar	3 955	3 405	3 169	2 892	3 764
Skulder till kreditinstitut	15 340	15 640	16 319	8 539	8 759
Fond för yttre underhåll	4 691	4 820	4 741	4 620	4 503
Balansomslutning	23 455	23 615	24 081	16 363	16 118
Fastighetens taxeringsvärde	39 177	27 630	27 630	27 630	24 493
Soliditet %	32%	32%	30%	45%	43%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	58	76	79	51	60
Låneskuld kr/kvm	4482	4569	4767	2559	2559
Avgift kr/kvm	822	799	783	761	739

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 710	0	4 819 646	2 286 111	209 043
Resultatdisponering under året				209 043	-209 043
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-253 076	253 076	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			124 000	-124 000	
Årets resultat					117 218
Belopp vid årets slut	124 710	0	4 690 570	2 624 230	117 218

PF

PF

**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	2 624 230
Årets resultat	117 218
Summa till stämmans förfogande	2 741 448

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 741 448
-------------------------	-----------

P.A.



HSB Brf Vättern i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	2 722 296	2 675 794
Övriga intäkter	Not 2	31 255	9 274
Summa Nettoomsättning		2 753 551	2 685 068
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 087 465	-1 033 327
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-87 941	-70 117
Löpande underhåll	Not 5	-56 297	-65 781
Periodiskt underhåll	Not 6	-253 076	-64 720
Övriga externa kostnader	Not 7	-196 019	-220 595
Fastighetsskatt/avgift		-89 374	-83 824
Avskrivningar	Not 8	-695 897	-695 896
Summa fastighetskostnader		-2 466 070	-2 234 260
Rörelseresultat		287 481	450 808
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 858	16 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 121	-258 680
Summa finansiella poster		-170 263	-241 765
Årets resultat		117 218	209 043
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		117 218	209 043
Avsättning underhållsfond		-124 000	-143 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		253 076	64 720
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		129 076	-78 280
Överskott		246 294	130 763

D.Y

pr



HSB Brf Vättern i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	19 409 788	20 105 685
		<u>19 409 788</u>	<u>20 105 685</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk		10 000	10 000
		<u>10 700</u>	<u>10 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 420 488</u>	<u>20 116 385</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		954 714	904 304
Övriga fordringar	Not 11	19 962	5 333
Aktuell skattefordran		1 013	6 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 425	82 217
		<u>1 034 115</u>	<u>998 417</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		691	491
		<u>691</u>	<u>491</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 034 806</u>	<u>3 498 908</u>
Summa tillgångar		<u>23 455 294</u>	<u>23 615 293</u>

Op

PF



HSB Brf Vättern i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	124 710	124 710
Fond för yttre underhåll	4 690 570	4 819 646
	<u>4 815 280</u>	<u>4 944 356</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 624 230	2 286 111
Årets resultat	117 218	209 043
	<u>2 741 447</u>	<u>2 495 154</u>
Summa eget kapital	<u>7 556 727</u>	<u>7 439 509</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>12 008 113</u>	<u>15 340 249</u>
	12 008 113	15 340 249
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	3 332 136	300 000
Fond för inre underhåll	16 630	94 789
Övriga skulder	156 974	148 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	Not 17	
	<u>37 169</u>	<u>17 322</u>
	<u>347 545</u>	<u>274 929</u>
	3 890 454	835 535
Summa skulder	<u>15 898 567</u>	<u>16 175 784</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 455 294</u>	<u>23 615 293</u>

8/8

**HSB Brf Vättern i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	117 218	209 043
Avskrivningar	695 897	695 896
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	813 115	904 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 713	4 814
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 783	84 019
Kassaflöde från löpande verksamhet	850 610	993 772
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-758 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-758 376
Årets kassaflöde	550 610	235 396
Likvida medel vid årets början	3 404 795	3 169 400
Likvida medel vid årets slut	3 955 405	3 404 795

88



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,65 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018/2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 137 686 kr (föregående år 10 137 686 kr).

10



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	2 483 888	2 431 193
Årsavgifter lokaler	40 924	36 773
Hyresintäkter	208 968	219 312
Bruttoomsättning	2 733 780	2 687 278
Avsättning till inre fond	-11 484	-11 484
Summa	2 722 296	2 675 794
Not 2		
Övriga intäkter		
Ersättning försäkringsskador	13 119	0
Årsavgift värme	0	1 420
Övriga intäkter	18 136	7 854
Summa	31 255	9 274
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	273 506	232 136
El	116 236	108 935
Uppvärmning	431 455	442 697
Vatten	129 810	121 368
Sophämtning	42 614	35 254
Övriga avgifter	93 844	92 937
Summa	1 087 465	1 033 327
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	62 062	48 238
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	1 000	2 370
Summa	67 062	54 608
Sociala kostnader	20 879	15 509
Summa	20 879	15 509
Totalt	87 941	70 117
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	7 375
Material i löpande underhåll	8 260	30 623
Löpande underhåll av bostäder	16 376	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 669	0
Löpande underhåll tvättutrustning	1 813	733
Löpande underhåll av installationer	0	1 194
Löpande underhåll Va/sanitet	1 738	1 128
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	3 769	2 433
Löpande underhåll hissar	6 820	8 394
Löpande underhåll markytor	5 625	0
Löpande underhåll garage och p-platser	0	2 422
Skadegörelse	3 227	6 268
Försäkringsskador	0	5 212
Summa	56 297	65 781
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	206 685	64 720
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	28 896	0
Periodiskt underhåll markytor	17 495	0
Summa	253 076	64 720

D.Y

P.P



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	98 136	98 431
	Revisionsarvoden	8 875	9 138
	Övriga externa kostnader	89 008	113 026
	Summa	196 019	220 595
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	695 897	695 896
	Summa	695 897	695 896

dp



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 267 351	26 267 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 267 351	26 267 351
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 308 166	-5 612 270
Årets avskrivningar	-695 897	-695 896
Utgående avskrivningar	-7 004 063	-6 308 166
Bokfört värde Byggnader	19 263 288	19 959 185
Ingående anskaffningsvärde mark	146 500	146 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 500	146 500
Bokfört värde Mark	146 500	146 500
Bokfört värde Byggnader och Mark	19 409 788	20 105 685
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	22 200 000	18 000 000
Byggnad - lokaler	1 381 000	1 128 000
	23 581 000	19 128 000
Mark - bostäder	15 200 000	8 200 000
Mark - lokaler	396 000	302 000
	15 596 000	8 502 000
Taxeringsvärde totalt	39 177 000	27 630 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

D.F.

PT



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 962	5 333
	19 962	5 333

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	21 215	5 507
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 210	76 710
	58 425	82 217

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	3 000 000	2 500 000

	Uppl. avgifter		Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Insatser				
Belopp vid årets ingång	124 710	0	4 819 646	2 286 111	209 043
Resultatdisponering under året				209 043	-209 043
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-253 076	253 076	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			124 000	-124 000	
Årets resultat					117 218
Belopp vid årets slut	124 710	0	4 690 570	2 624 230	117 218

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	29126453	1,08%	2019-11-28	1 670 000	200 000
SEB Bolån	36413352	1,45%	2023-06-28	4 058 113	50 000
SEB Bolån	38282093	1,48%	2020-01-28	1 612 136	50 000
Swedbank Hypotek	2857991026	1,21%	2021-08-25	8 000 000	0
				15 340 249	300 000

Summa långfristiga skulder	12 008 113
Summa kortfristiga skulder*	3 332 136

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 840 249

Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång 1,27%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

Ställda säkerheter	17 622 000	17 622 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Handwritten signature

Handwritten initials




HSB Brf Vättern i Malmö

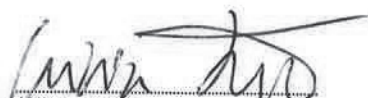
Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	9 913	0
Arbetsgivaravgifter	10 384	0
Mervärdesskatt	16 872	17 322
	<u>37 169</u>	<u>17 322</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	35 238	35 921
Övriga upplupna kostnader	93 619	49 385
Förutbetalda hyror och avgifter	218 688	189 623
	<u>347 545</u>	<u>274 929</u>

Malmö 27/11 - 2019


Martin Olin Carlsson



Andreas Persson

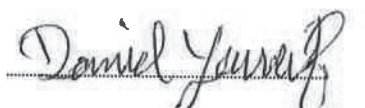

Ann-Charlott Myllyniemi


Wivian Petersson


Stoyan Samardzhiev

Vår revisionsberättelse har 12,12-2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ahmet Bella
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Paul Falkenstam
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vättern i Malmö org.nr. 746000–4901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vättern i Malmö för år 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Vättern i Malmö för år 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 provar 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.

Stockholm den 12/12 2019


Paul Falkenstam

Paul Falkenstam
Av föreningen vald revisor


Ahmet Bella

Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd 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.