



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
VESSLAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen 23 juni klockan 19:00

Lokal: Fröet med ingång från gården

DAGORDNING

1. föreningsstämman 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. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämman avslutande

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1939 på fastigheten Vesslan 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nikolaigatan 4, Möllevångsgatan 27 samt Södra Förstadsgatan 79 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. Från och med 2020-01-01 så har vi försäkring med samma omfattning i Trygg-Hansa.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	36
2	80
3	11
4	4
5	3
Summa	134
Lokaler, bostadsrätt	11
Lokaler, hyresrätt	7
Garage platser	114

Total lägenhetsyta 7430 kvm

Total lokalyta 3945 kvm.

Lägenheternas medelyta 55,44 kvm.

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

Avloppsrenovering relining med ”strumpmetoden 2015

Nya insatsrör i fläktkanalerna 2017/2018

Under 2019 så påbörjades ett stort projekt som innebär nytt tätskikt på garagets bjälklag samt ny utemiljö på gården och underhåll av garage. Arbetet skall vara slutfört sensommaren 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2019
Närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Fredrik Grytberg
Vice ordförande	Elisabeth Niskakari
Sekreterare	Mathias Persson
Studieorganisatör	Ann-Kristin Munther
Ledamot	Jan Friberg
Studieorganisatör	Eva Engqvist
Utsedd av HSB	Ingemar Hägerfjord
Suppleant	Denise Hallbäck
Suppleant	Arvid Svahn

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Grytberg, Mathias Persson och Jan Friberg samt suppleanten Arvid Svahn. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Elisabeth Niskakari, Mathias Persson, Jan Friberg och Fredrik Grytberg.

Revisorer

Ordinarie revisorer Bo Stureson och Kristina Chronqvist, revisorssuppleant Cintia Uvo samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Erik Johansson, Stellan Oskarsson och Karl Trelle.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Mathias Persson och Ann-Christin Munther.

Vicevärd

Jan Friberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Det pågår ett stort arbete där företaget Mark & Miljö jobbar med det vi kallar gårdsprojektet (Innegården/garagebjälklaget/garaget).
Uppdatering av ventilation samt OVK för lokalerna.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts löpande under året. Styrelsen kan konstatera att föreningen är i behov av ett målningsprojekt i föreningens interna delar, ex trappor.

Styrelsen kan också konstatera att det mekaniska låssystemet är i ett behov av översyn framöver och då bör man samtidigt se över porttelefonsystemet.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Slutföra renovering av gårdsplan/garagebjälklag, byta låssystem, måla trappuppgångar. Byta fönster på lokalen som har fönster mot gården.

Planerade åtgärder ska finansieras med sparad kapital och banklån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 641 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Enligt tidigare beslut så höjdes årsavgifterna med 3% fr o m 2020-01-01.

Styrelsen gör tillsammans med ekonomen på HSB, föreningens budget, och med underhållsplanen som underlag, bedömning om det finns behov av avgiftshöjning. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite vartannat eller vart tredje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 488 806 kr. Under året har föreningen amorterat 392 808 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen anser att ekonomin är god och vi ser kontinuerligt över kostnaderna för löpande drift och för underhåll. Styrelsen intension är att i första hand använda sparad kapital till det planerade underhållet för att så långt det är möjligt undvika att behöva ta stora framtida lån. Överskott på avräkningskontot placeras aktivt i bunden inlåning för att få bättre ränteinkomster på kapital.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Två nya ledamöter, Eva Engqvist och Elisabeth Niskakari.

Väsentliga avtal

Inget nytt

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse och 2 lokalöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 153 medlemmar (153 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	9 388	9 453	9 371	9 306	9 022
Rörelsens kostnader	6 965	-6 839	-8 612	-6 682	7 012

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Finansiella poster, netto	-120	-159	-307	-459	-732
Årets resultat	2 303	2 458	452	2 165	1 279
Likvida medel & fin placeringar	13 417	13 659	11 389	9 324	6 363
Skulder till kreditinstitut	23 489	23 882	24 274	24 667	25 040
Fond för yttre underhåll	10 669	10 194	9 768	11 237	10 863
Balansomslutning	56 980	52 661	51 629	50 963	48 908
Fastigheternas taxeringsvärde	169 600	127 200	127 200	127 200	119 600
Soliditet %	51	51	47	47	45
Räntekostnad kr/kvm	19	20	31	44	67
Låneskuld kr/kvm	2 065	2 100	2 134	2 169	2 201
Avgift kr/kvm	641	641	641	627	604

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Utpl. avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 526	597 390	10 193 549	13 492 144	2 457 623	26 977 232
Avsättning år 2019 yttre fond	0		670 000	-670 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	0		-194 546	194 546	0	0
Disposition av föregående års resultat:				2 457 623	-2 457 623	0
Årets resultat					2 303 373	2 303 373
Belopp vid årets utgång	236 526	597 390	10 669 003	15 474 313	2 303 373	29 280 605

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 474 313
årets vinst	2 303 373
	17 777 686

disponeras så att i ny räkning överföres	17 777 686
	17 777 686

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	8 755 095	8 819 376
Övriga intäkter	3	633 129	634 011
		9 388 224	9 453 387
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-459 900	-435 020
Planerat underhåll	5	-194 546	-237 020
Fastighetsavgift/skatt		-530 518	-461 158
Driftskostnader	6	-3 533 975	-3 485 009
Övriga kostnader	7	-456 515	-436 590
Personalkostnader	8	-342 077	-336 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 447 752	-1 447 751
		-6 965 283	-6 839 491
Rörelseresultat		2 422 941	2 613 896
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 198	68 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 767	-224 723
		-119 569	-156 274
Årets resultat		2 303 373	2 457 623

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	36 515 424	37 963 176
Pågående nyanläggningar och förskott	10	6 693 896	569 136
		43 209 320	38 532 312
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		43 210 020	38 533 012
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 355	14 985
Avräkningskonto HSB Malmö		9 413 760	4 656 345
Övriga fordringar	12	41 253	2 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	303 338	451 432
		9 766 706	5 125 321
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	4 000 000	9 000 000
Egen Brf kortvarigt bruk		1	1
		4 000 001	9 000 001
<i>Kassa och bank</i>		2 939	2 939
Summa omsättningstillgångar		13 769 646	14 128 261
SUMMA TILLGÅNGAR		56 979 666	52 661 273

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 526	236 526
Uppåtelseavgifter		597 390	597 390
Fond för yttre underhåll	15	10 669 003	10 193 549
		11 502 919	11 027 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 474 313	13 492 144
Årets resultat		2 303 373	2 457 623
		17 777 686	15 949 767
Summa eget kapital		29 280 605	26 977 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 502 088	7 736 718
Summa långfristiga skulder		15 502 088	7 736 718
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 986 718	16 144 896
Leverantörsskulder		387 788	453 038
Aktuella skatteskulder		88 677	27 014
Övriga skulder	19	50 439	225 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 683 351	1 097 308
Summa kortfristiga skulder		12 196 973	17 947 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 979 666	52 661 273

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 303 373	2 457 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 447 752	1 447 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 751 125	3 905 374
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		116 030	-31 481
Förändring av kortfristiga skulder		2 407 828	-1 033 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 274 983	2 840 788
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 124 760	-177 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 124 760	-177 967
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-392 808	-392 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-392 808	-392 808
Årets kassaflöde		-242 585	2 270 013
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 659 284	11 389 271
Likvida medel vid årets slut		13 416 699	13 659 284

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 50 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 2,4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 362 485 kr (fg år 11 362 485 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 763 196	4 763 196
Årsavgifter lokaler	2 028 065	2 028 696
Hysesintäkter	1 963 834	2 027 484
	8 755 095	8 819 376

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Årsavgift el	556 807	546 194
Övriga intäkter	76 322	87 817
	633 129	634 011

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	59 376	4 922
Material i löpande underhåll	18 372	19 103
Löpande underhåll av bostäder	0	20 773
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	13 709
Löpande underhåll tvättutrustning	37 708	49 801
Löpande underhåll av installationer	37 563	68 857
Löpande underhåll Va/sanitet	14 341	9 309
Löpande underhåll ventilation	222 766	49 193
Löpande underhåll el	48 782	62 539
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	3 822
Försäkringsskador	0	14 021
Löpande underhåll hissar	20 992	118 972
Öresutjämning	0	-1
	459 900	435 020

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	117 875
Periodiskt underhåll ventilation	194 546	119 145
	194 546	237 020

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	761 719	783 224
El	745 125	656 497
Uppvärmning	1 249 930	1 322 368
Vatten	307 174	254 543
Sophämtning	152 371	155 792
Övriga avgifter	317 656	312 585
	3 533 975	3 485 009

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	204 794	192 403
Revisionsarvoden	12 358	12 623
Övriga kostnader	239 362	231 564
Öresutjämning	1	0
	456 515	436 590

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	177 100	171 875
Revisorsarvode	32 000	31 250
Löner och andra ersättningar	53 001	53 001
	262 101	256 126

Sociala kostnader

Sociala kostnader	79 976	80 817
	79 976	80 817

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	342 077	336 943
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 562 587	59 562 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 562 587	59 562 587
Ingående avskrivningar	-21 799 411	-20 351 660
Årets avskrivningar	-1 447 752	-1 447 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 247 163	-21 799 411
Mark	200 000	200 000
Utgående värde mark	200 000	200 000
Bokfört värde byggnader och mark	36 515 424	37 963 176
Taxeringsvärden byggnader	89 800 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	79 800 000	53 200 000
	169 600 000	127 200 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	569 137	391 170
Årets investeringar	6 124 759	177 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 693 896	569 136
Utgående redovisat värde	6 693 896	569 136

Pågående byggnation avser gårdrenovering vilket beräknas kosta ca 16 mkr kr och beräknas färdigställas 2020.

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	15 353	2 559
Mervärdeskatt	25 900	0
	41 253	2 559

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 484	20 779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 854	430 653
	303 338	451 432

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	4 000 000	9 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000 000	9 000 000
Utgående redovisat värde	4 000 000	9 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	10 193 549	9 767 569
Avsättning	670 000	663 000
Ianspråktagande	-194 546	-237 020
	10 669 003	10 193 549

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	35 289 600	35 289 600
	35 289 600	35 289 600

Not 17 Skulder till kreditinstitut

7 986 718 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 armoreringen under året för den totala skulden är 392 808 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 986 718	16 144 896
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 502 088	7 736 718
	23 488 806	23 881 614

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1,00	2023-11-15	2 283 844	2 367 652
Nordea Hypotek	0,98	2023-01-23	3 516 250	3 613 250
Nordea Hypotek	1,05	2020-10-21	4 220 468	4 266 468
Nordea Hypotek	0,55	2021-08-18	5 781 794	5 850 794
Nordea Hypotek	0,60	2022-08-17	7 686 450	7 783 450
			23 488 806	23 881 614

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	11 747	63 078
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	11 363	65 131
Mervärdeskatt	0	69 530
Inre fond	27 328	27 328
Öresutjämning	1	0
	50 439	225 067

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 212	17 923
Förutbetalda hyror och avgifter	1 019 381	669 389
Övriga upplupna kostnader	2 646 759	409 997
Öresutjämning	-1	-1
	3 683 351	1 097 308

HSB Brf Vesslan i Malmö
Org.nr 746000-5320

Malmö den 28 april 2020

Fredrik Grytberg

Elisabeth Niskakari

Mathias Persson

Ann-Kristin Munther

Jan Friberg

Eva Engqvist

Ingemar Hägerfjord

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28

Afrodita Cristea
BoRevisionAB
av HSB Riksförbundsutsedd revisor

Bo Sturesson
av föreningen utsedd revisor

Kristina Chronqvist
av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Malmö, org.nr. 746000-5320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Vesslan 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 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 2020-04-28

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bo Sturesson
Av föreningen vald revisor

Kristina Chronqvist
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.

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.