



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
YMER
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 20 februari 2020 kl 19:00

Lokal: Ellstorpsrådets lokal på Sofierogatan 1

DAGORDNING

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





ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ymer i Malmö

Org nr 746000-4984

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 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 färdigställdes år 1945 på fastigheten Midgård 12. Fastighetens adress är Idaborgsgatan 55 A-B och Sofierogatan 3 A-D

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	15
2	95
Lokaler	2

Total lägenhetsyta 5638 kvm

Total lokalyta 70 kvm.

Lägenheternas medelyta 51,25 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2019 i Ellstorpsrådets lokal på Sofierogatan 1

Närvarande var 12 röstberättigade medlemmar.



**Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Stefan Blomquist
Vice ordförande	Bengt Sjödin
Sekreterare	Katarzyna Maserak
Ledamot	Roger Andersson
Ledamot	Andreas Holmander
Utsedd av HSB	Eva Jonsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Blomquist och Bengt Sjödin.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Stefan Blomquist, Bengt Sjödin, Roger Andersson och Andreas Holmander

Revisorer

Natalie Holm, ordinarie och Katarina Willén suppleant och revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Tova Halldén

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Stefan Blomquist har varit föreningens representant på HSB fullmäktige med Bengt Sjödin som suppleant.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 134 medlemmar.

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.

Tomträttsavgäld

Föreningen äger sin egen mark

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett under verksamhetsåret.

2:a hand upplåtelse

Huvudregeln är att bostadsrättshavaren skall bo i sin lägenhet. Dock kan det vara perioder i livet då man inte har möjlighet att bo i sin lägenhet. Det kan vara att man studerar eller arbetar på annan ort. Provar samboskap eller ligger inlagd på sjukhus/sjukhem under längre tid. Då finns det möjlighet att låta någon annan bo i lägenheten under en viss tid.

All 2:a hands upplåtelse måste godkännas av styrelsen innan den tänkta hyresgästen får flytta in. Om inte detta görs, så riskerar bostadsrättsinnehavaren att bli av med sin lägenhet.





Föreningens policy är att vi endast godkänner 6 månader i taget och totalt ett år. Undantaget är studier då vi mot utbildningsplan kan godkänna totalt två år.

För att täcka föreningens administrativa kostnader vid upplåtelse av lägenhet i andra hand tas det ut en stadgeenlig avgift motsvarande 10% av ett prisbasbelopp från uthyraren (inte den tillfällige hyresgästen). Avgiften debiteras månadsvis.

Uthyrning av lägenhet via Airbnb eller andra förmedlingstjänster är förbjudet och innebär att bostadsrättsinnehavaren blir av med lägenheten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen i Brf Ymer har fastställt en underhållsplan för fastigheten för en tid om 20 år (2014-2033). Denna plan grundar sig på antaganden om hur länge tex fönster håller, när man normalt behöver renovera vatten- och avloppsstammar eller när det är dags att byta tvättmaskiner. Vi samarbetar med HSB om denna plan och har bevakning av fastigheten årligen, dels genom att vi själva genomför en besiktning av fastigheten, dels genom att uppdaterar planen utifrån vad som är gjort och vad som behöver tidigare- eller senareläggas.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga och stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av Stefan Blomquist och Andreas Holmander lördagen den 9 november 2018. Besiktningen inriktade sig på allmänna utrymmen såsom källargångar, trapphus, vindar mm. Inga väsentliga brister upptäcktes.

Kommande års planerade underhåll

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt underhållsplanen. De kommande åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Inom 1–2 år: Översyn/Byte av hissarna, samt Översyn av ventilationen.

Planerade åtgärder beräknas finansieras med:

Dels egna medel och dels med lånade pengar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 664 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/20 upprättade budgeten visade att föreningens ekonomi i dagsläget är god. För att föreningens ekonomi skall fortsätta vara god med tanke på kommande underhållsbehov, så beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 2 % från den 1/1-2020. Det kan inte uteslutas att det även blir höjningar under kommande år.

Inom de närmaste åren kommer vi att behöva göra vid hissarna, då de är väldigt gamla och nästan omöjliga att reparera. Vi kommer även att se över ventilationen i fastigheten.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Eftersom räntorna just nu är låga så har vi valt att binda lånen på längre löptider.



Ekonomisk ställning och resultat

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	4 140	4 075	3 927	3 914	3 830
Rörelsens kostnader	-3 432	-3 528	-3 149	-3 003	-2 800
Finansiella poster, netto	-70	-68	-69	-77	-77
Årets resultat	638	479	709	834	953
Likvida medel & fin. placeringar	2 622	2 382	4 834	5 146	4 898
Skulder till kreditinstitut	3 713	3 873	4 033	4 193	5 053
Fond för yttre underhåll	4 149	4 017	3 926	3 735	3 477
Balansomslutning	13 058	12 490	12 168	11 569	11 585
Fastighetens taxeringsvärde	67 446	46 757	46 757	46 757	41 043
Soliditet %	66%	64%	61%	58%	51%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	15	15	16	17	19
Låneskuld kr/kvm	650	679	707	735	885
Avgift kr/kvm	664	655	647	643	643

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 965	0	4 017 057	3 320 449	479 026
Resultatdisponering under året				479 026	-479 026
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-49 579	49 579	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			182 000	-182 000	
Årets resultat					638 294
Belopp vid årets slut	125 965	0	4 149 479	3 667 054	638 294



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

Balanserat resultat	3 667 054
Årets resultat	638 294
Summa till stämmans förfogande	4 305 348

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 305 348
-------------------------	-----------

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



**HSB:s Brf Ymer i Malmö**

Resultaträkning		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	3 836 824	3 783 160
Övriga intäkter	Not 2	303 454	292 266
Summa Nettoomsättning		<u>4 140 278</u>	<u>4 075 426</u>
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 111 956	-2 105 537
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-203 168	-200 083
Löpande underhåll	Not 5	-136 115	-220 934
Periodiskt underhåll	Not 6	-49 579	-103 750
Övriga externa kostnader	Not 7	-252 731	-256 964
Fastighetsskatt/avgift		-155 930	-142 770
Avskrivningar	Not 8	-522 148	-498 720
Summa fastighetskostnader		<u>-3 431 626</u>	<u>-3 528 758</u>
Rörelseresultat		708 652	546 668
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		12 487	18 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 845	-86 077
Summa finansiella poster		<u>-70 358</u>	<u>-67 642</u>
Årets resultat		638 294	479 026
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		638 294	479 026
Avsättning underhållsfond		-182 000	-195 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		49 579	103 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-132 422	-91 250
Överskott		505 872	387 776





HSB:s Brf Ymer i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	10 327 410	8 507 451
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	1 507 269
		<u>10 327 410</u>	<u>10 014 720</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 327 910</u>	<u>10 015 220</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 651	4 679
Avräkningskonto HSB Malmö		1 222 147	980 936
Övriga fordringar	Not 12	36 532	26 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	68 801	61 787
		<u>1 330 131</u>	<u>1 073 574</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 400 000	1 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	1 016
		<u>0</u>	<u>1 016</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 730 131</u>	<u>2 474 590</u>
Summa tillgångar		<u>13 058 041</u>	<u>12 489 810</u>



HSB:s Brf Ymer i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	125 965	125 965
Fond för yttre underhåll	4 149 479	4 017 057
	<u>4 275 444</u>	<u>4 143 022</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 667 054	3 320 449
Årets resultat	638 294	479 026
	<u>4 305 347</u>	<u>3 799 475</u>
Summa eget kapital	<u>8 580 791</u>	<u>7 942 497</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>3 552 900</u>	<u>3 712 900</u>
	3 552 900	3 712 900
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	160 000	160 000
Aktuell skatteskuld	103 053	63 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 472	3 312
	Not 17	
	<u>644 825</u>	<u>607 451</u>
	924 350	834 412
Summa skulder	<u>4 477 250</u>	<u>4 547 312</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 058 041</u>	<u>12 489 810</u>



HSB:s Brf Ymer i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	638 294	479 026
Avskrivningar	522 148	498 720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 160 442	977 746
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 347	-18 683
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	89 938	2 560
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 235 033	961 622
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-834 838	-3 250 017
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-834 838	-3 250 017
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-160 000
Årets kassaflöde	240 195	-2 448 395
Likvida medel vid årets början	2 381 952	4 830 347
Likvida medel vid årets slut	2 622 147	2 381 952





HSB:s Brf Ymer 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 47 år. Avskrivningar 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 2,14 %

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.





HSB:s Brf Ymer i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	3 745 696	3 693 307
Årsavgifter lokaler	91 128	89 853
Bruttoomsättning	3 836 824	3 783 160
Not 2	Övriga intäkter	
Bredband	85 800	85 800
Ersättning försäkringsskador	14 077	5 566
Årsavgift el	185 244	173 672
Övriga intäkter	18 333	27 228
Summa	303 454	292 266
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	641 232	579 211
El	297 355	307 511
Uppvärmning	608 547	654 933
Vatten	229 214	221 639
Sophämtning	98 023	92 557
Övriga avgifter	237 585	249 687
Summa	2 111 956	2 105 537
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	139 300	142 200
Revisorsarvode	11 490	18 960
Löner och andra ersättningar	5 000	-5 000
Summa	155 790	156 160
Sociala kostnader	47 378	43 923
Summa	47 378	43 923
Totalt	203 168	200 083
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	0	10 111
Material i löpande underhåll	3 329	9 193
Kostnadsförd del byggprojekt	0	1 867
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 363	3 625
Löpande underhåll tvättutrustning	46 907	0
Löpande underhåll av installationer	0	14 388
Löpande underhåll Va/sanitet	0	2 422
Löpande underhåll ventilation	2 238	0
Löpande underhåll el	0	4 803
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	6 269	224
Löpande underhåll hissar	61 731	83 421
Löpande underhåll markytor	0	4 417
Försäkringsskador	8 278	86 463
Summa	136 115	220 934
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll	16 641	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	13 688	0
Periodiskt underhåll el	0	103 750
Periodiskt underhåll markytor	19 250	0
Summa	49 579	103 750



**HSB:s Brf Ymer i Malmö**

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 7 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	133 900	128 211
Revisionsarvoden	9 212	10 138
Övriga externa kostnader	109 619	118 615
Summa	252 731	256 964
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	522 148	498 720
Summa	522 148	498 720





HSB:s Brf Ymer i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 075 511	20 726 437
Relining avlopp	2 197 231	1 742 750
Takhuvar	144 876	-393 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 417 618</u>	<u>22 075 511</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-13 687 921	-13 582 877
Utrangering	0	393 676
Årets avskrivningar	-522 148	-498 720
Utgående avskrivningar	<u>-14 210 069</u>	<u>-13 687 921</u>
Bokfört värde Byggnader	10 207 549	8 387 590
Ingående anskaffningsvärde mark	119 861	119 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>119 861</u>	<u>119 861</u>
Bokfört värde Mark	119 861	119 861
Bokfört värde Byggnader och Mark	10 327 410	8 507 451
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	39 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	<u>304 000</u>	<u>248 000</u>
	39 304 000	31 248 000
Mark - bostäder	28 000 000	15 400 000
Mark - lokaler	<u>142 000</u>	<u>109 000</u>
	28 142 000	15 509 000
Taxeringsvärde totalt	67 446 000	46 757 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	1 507 269	0
Omklassificering	834 838	0
Årets investeringar - relining avlopp och takhuvar	-2 342 107	1 507 269
Pågående nyanläggningar	0	1 507 269
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500



HSB:s Brf Ymer i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	35 516	26 171			
Övriga fordringar	1 016	0			
	36 532	26 171			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter	4 689	4 691			
Fastighetsförsäkring, bredband och övriga förutbetalda kostnader	64 112	57 096			
	68 801	61 787			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 400 000	1 400 000			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 965	0	4 017 057	3 320 449	479 026
Resultatdisponering under året				479 026	-479 026
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-49 579	49 579	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			182 000	-182 000	
Årets resultat					638 294
Belopp vid årets slut	125 965	0	4 149 479	3 667 054	638 294
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	28899238	1,72%	2020-09-28	1 625 000	100 000
SEB Bolån	36862076	2,56%	2026-11-28	2 087 900	60 000
				3 712 900	160 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 912 900
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,14%
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter				2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter				12 011 000	12 011 000
varav frigjorda				1 211 000	1 211 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga





HSB:s Brf Ymer i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 950	15 569
Upplupen el, värme, vatten, arvode och övriga kostnader	291 825	278 039
Förutbetalda hyror och avgifter	338 050	313 843
	644 825	607 451

Malmö 29/ 1 - 2020

Digitalt signerad av

Andreas Holmänder

Bengt Sjödin

Eva Jonsson

Katarzyna Maserak

Stefan Blomquist

Roger Andersson

Vår revisionsberättelse har 30/ 1 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisningNatalie Holm
Av föreningen vald revisorDaniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymer i Malmö, org.nr. 746000-4984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymer i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831.

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.

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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Ymer i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 30/1-2020

Digitalt signerad av

Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Natalie Holm

Av föreningen vald revisor

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Ymer, FÖRENINGSTÄMMA 2020

Jämkning av räkenskapsår och kalenderår

BAKGRUND

Föreningen har nu ett brutet räkenskapsår som går ifrån XXXX-09-01 till XXXX-08-31. Med det nuvarande brutna räkenskapsåret så blir årsredovisningarna och allt där kring mer komplext att läsa och förstå.

För att förenkla dokumentationen kan vi besluta om att förlänga vårt nästa räkenskapsår så att det sammanfaller med kalenderåret.

Det skulle också ha effekten att fastställa budget och ekonomiska beslut (eller underlag) senare på året, så att de siffrorna sätts närmare årsmötet.

Det kostar 800kr eller 1000kr i avgift att registrera ett nytt räkenskapsår. Ändringen anmäls genom att ändra i e-tjänsterna på verksamt.se eller skicka in blanketten Ändringsanmälan, nr 914 till bolagsverket.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Föreningen bör förlänga räkenskapsåret 2020/2021 till och med 2021-12-31, för att få vårt räkenskapsår och kalenderåret att sammanfalla.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö 2019-12-02
Ort & Datum

Bengt Sjödin

83
Lägenhetsnummer





Svar till motion 1.

Styrelsen vill i anslutning till motionen anföra:

Om årsmötet bifaller motionen så behöver det ändras i våra stadgar. Ändringar behöver genomföras med två stämmobeslut. Ifall det ska ordnas så snabbt som möjligt behövs en stämma till i år.

Mot bakgrund av detta föreslår styrelsen att årsmötet ska besluta:

- att bifalla motionärens begäran.**



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.