



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
ALDEBARAN  
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Aldebaran i Svedala

## KALLELSE

Org nr.: 746000-4679

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Aldebaran i Svedala kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 29 juni 2020 klockan 18,00

**Lokal: Källarlokalen, Mellangatan 3**

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
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 ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande



Styrelsen för HSB Brf Aldebaran i Svedala 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 byggdes 1963 på fastigheten Svedala 4:13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nils Fredrikssongatan 7 i Svedala.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	3	42
2	3	56,5
2	3	59
2	3	64,5
2	3	67
3	3	75
Totalt:	18 lägenheter	

Garage	7
Parkeringsplatser	9

Total lägenhetsyta	1092 kvm
Lägenheternas medelyta	61 kvm

### Underhåll

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

År 2010	Helrenoverade samtliga badrum
År 2012	Gjordes takbyte. Ny papp och plåtarbete samt tilläggsisolering på vinden
År 2013	Installerades ny modernare värmeanläggning
År 2015	Brandlarm anslutet till nätet installerat i båda trapphusen samt källargången
År 2016	Ytterbelysningen utbytt samt placerat 6 st markpolare längs framsidan
År 2018	Helrenovering av tvättstugan och källargången bl a kakel och klinkers

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 190610.

Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar. *AO*

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Bosse Persson
Vice ordförande	Ing-Britt Bengtsson
Sekreterare	Maria Lindgren
Studieorganisatör	Josephin Winblad
Ledamot	Josephin Winblad
Ledamot	Maria Lindgren
Utsedd av HSB	Eva Hallberg
Suppleant	Linda Lundberg t.o.m 2019-11-11
Suppleant	Michaela Karlsson
Suppleant	Ricky Davies

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bosse Persson och Maria Lindgren samt suppleanterna Michaela Karlsson och Ricky Davies. Styrelsen har under året hållit 5 st sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Bosse Persson, Maria Lindgren, Ing-Britt Bengtsson och Josephin Winblad

### **Revisorer**

Tomas Bengtsson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Jahn Nilsson sammankallande och Filip Persson

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Bosse Persson och Josephin Winblad ersättare

### **Vicevärd**

Bosse Persson

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Tecknat underhållsavtal för tvättstugan.

Ordförande och vaktmästaren gör regelbundet kontroller av underhållet av fastigheten och eventuella brister rapporteras till styrelsen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Framtagande av offerter till byte av söndriga fönstertegelbalkar samt översyn av tegelfogarna. Belysningen på baksidan av huset skall förbättras.  
Planerade åtgärder finansieras med befintliga medel.

AB

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 818 kvm<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-04-01

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2.522.452 kr. Under året har föreningen amorterat 103.000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

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

Vår ekonomi är stabil och vårt överskott kommer att behövas till kommande underhållsåtgärder.

### **Väsentliga avtal**

Inga

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Inga kända.

### **Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar (19 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. *AS*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	929	919	903	900	882
Rörelsens kostnader	-816	-684	-627	-703	-755
Finansiella poster, netto	-20	-19	-22	-26	-67
Årets resultat	94	216	254	171	60
Likvida medel & fin placeringar	1 074	973	733	518	385
Skulder till kreditinstitut	2 522	2 625	2 714	2 817	2 920
Fond för yttre underhåll	518	518	514	522	557
Balansomslutning	4 606	4 591	4 456	4 314	4 279
Fastigheternas taxeringsvärde	12 761	8 793	8 793	8 793	7 308
Soliditet %	41	39	36	31	27
Räntekostnad kr/kvm	24	22	23	26	63
Låneskuld kr/kvm	2 310	2 404	2 486	2 580	2 674
Avgift kr/kvm	828	818	806	803	790

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	86 900	0	518 068	986 668	216 026	<b>1 807 662</b>
Avsättning år 2019 yttre fond			145 000	-145 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond			-145 366	145 366		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				216 026	-216 026	<b>0</b>
Årets resultat					93 632	<b>93 632</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>86 900</b>	<b>0</b>	<b>517 702</b>	<b>1 203 060</b>	<b>93 632</b>	<b>1 901 294</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 203 060
årets vinst	93 632
	<b>1 296 692</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 296 692
	<b>1 296 692</b>

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

*Ao*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	924 920	914 959
Övriga intäkter	3	4 186	4 154
		<b>929 106</b>	<b>919 113</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-73 860	-22 595
Planerat underhåll	5	-145 366	-71 052
Fastighetsavgift/skatt		-25 446	-24 696
Driftskostnader	6	-336 540	-342 107
Övriga kostnader	7	-85 205	-81 871
Personalkostnader	8	-57 125	-49 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 124	-92 124
		<b>-815 666</b>	<b>-684 237</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>113 440</b>	<b>234 876</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 823	5 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 631	-23 893
		<b>-19 808</b>	<b>-18 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>93 632</b>	<b>216 026</b>

*As*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 495 372	3 587 496
		<b>3 495 372</b>	<b>3 587 496</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 495 872</b>	<b>3 587 996</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		73 505	472 747
Aktuella skattefordringar		4 243	4 993
Övriga fordringar	11	8 885	1 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 866	24 217
		<b>110 499</b>	<b>503 149</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	1 000 000	500 000
		<b>1 000 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 110 499</b>	<b>1 003 149</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 606 371</b>	<b>4 591 145</b>

AS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		86 900	86 900
Fond för yttre underhåll	14	517 702	518 068
		<b>604 602</b>	<b>604 968</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 203 060	986 668
Årets resultat		93 632	216 026
		<b>1 296 692</b>	<b>1 202 694</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 901 294</b>	<b>1 807 662</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	812 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>812 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 710 452	2 625 452
Leverantörsskulder		46 663	33 367
Övriga skulder	18	23 450	21 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	112 512	103 312
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 893 077</b>	<b>2 783 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 606 371</b>	<b>4 591 145</b>

As

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		93 632	216 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		92 124	92 124
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>185 756</b>	<b>308 150</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 592	12 714
Förändring av kortfristiga skulder		24 594	21 859
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>203 758</b>	<b>342 723</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-103 000	-103 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-103 000</b>	<b>-103 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>100 758</b>	<b>239 723</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		972 747	733 024
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 073 505</b>	<b>972 747</b>

*AB*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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 66 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 1.54%.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### 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 2019.

As

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	904 560	893 424
Hysesintäkter	20 360	21 535
	<b>924 920</b>	<b>914 959</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	4 186	4 154
	<b>4 186</b>	<b>4 154</b>

## Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	6 846	4 429
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 769	0
Löpande underhåll tvättutrustning	8 823	7 018
Löpande underhåll av installationer	0	2 631
Löpande underhåll Va/sanitet	10 065	3 166
Löpande underhåll värme	18 812	4 373
Löpande underhåll el	1 694	738
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	12 051	0
Löpande underhåll av markytor	1 800	240
	<b>73 860</b>	<b>22 595</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	91 552	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	18 188	0
Periodiskt underhåll el	35 625	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	71 052
	<b>145 365</b>	<b>71 052</b>

AB

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	78 758	86 454
El	27 042	19 504
Uppvärmning	139 382	141 297
Vatten	41 446	46 182
Sophämtning	25 657	23 543
Övriga avgifter	24 255	25 127
	<b>336 540</b>	<b>342 107</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	50 704	49 139
Revisionsarvoden	8 025	8 200
Övriga kostnader	26 476	24 532
	<b>85 205</b>	<b>81 871</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	37 160	31 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 508	3 125
Löner och ersättningar	6 440	6 250
	<b>48 108</b>	<b>40 625</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	9 017	9 167
	<b>9 017</b>	<b>9 167</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>57 125</b>	<b>49 792</b>

AO

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 984 844	5 984 844
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 984 844</b>	<b>5 984 844</b>
Ingående avskrivningar	-2 400 678	-2 308 554
Årets avskrivningar	-92 124	-92 124
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 492 802</b>	<b>-2 400 678</b>
Mark	3 330	3 330
<b>Utgående värde mark</b>	<b>3 330</b>	<b>3 330</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>3 495 372</b>	<b>3 587 496</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 666 000	6 063 000
Taxeringsvärden mark	4 095 000	2 730 000
	<b>12 761 000</b>	<b>8 793 000</b>

### Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	8 885	1 192
	<b>8 885</b>	<b>1 192</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 483	716
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 383	23 501
	<b>23 866</b>	<b>24 217</b>

### Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 000 000	500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000 000</b>	<b>500 000</b>

A0



**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	518 068	514 120
Avsättning	145 000	75 000
Ianspråktagande	-145 366	-71 052
	<b>517 702</b>	<b>518 068</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	3 238 000	3 238 000
	<b>3 238 000</b>	<b>3 238 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

1 710 452 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 103 000 kr.

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 710 452	2 625 452
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	812 000	0
	<b>2 522 452</b>	<b>2 625 452</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>omsättning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Swedbank Hypotek	1,365	2021-01-28	868 000	924 000
Swedbank Hypotek	0,865	2020-05-28	1 654 452	1 701 452
			<b>2 522 452</b>	<b>2 625 452</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Personalens källskatt	14 432	12 184
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	9 018	9 168
	<b>23 450</b>	<b>21 352</b>

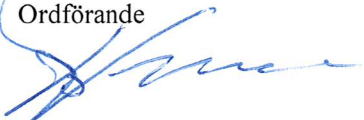
*As*

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	3 354	3 134
Förutbetalda hyror och avgifter	72 760	62 746
Övriga upplupna kostnader	36 397	37 432
	<b>112 511</b>	<b>103 312</b>

Svedala den 29/5 2020

Bosse Persson  
Ordförande



Maria Lindgren



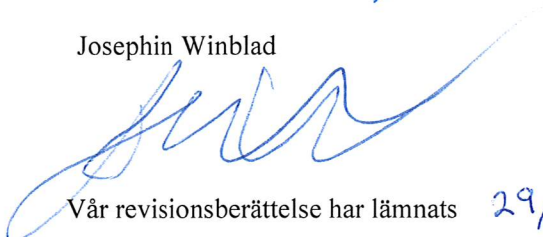
Ing-Britt Bengtsson



Eva Hallberg



Josephin Winblad



Vår revisionsberättelse har lämnats 29/5-2020

Tomas Bengtsson  
av föreningen utsedd revisor



Alexandra Ong

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Aldebaran i Svedala, org.nr. 746000-4679

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aldebaran i Svedala 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AO

## 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 Aldebaran i Svedala för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

Svedala den 29/15 2020



Alexandra Öng  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tomas Bengtsson  
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.