



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
ANTILOPEN
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Antilopen i Svedala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1945 på fastigheten Svedala 5:2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hantverkaregatan 21 i Svedala.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis Estate Bostadsrättsförsäkring Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal | Yta m ² |
|---------|-------|--------------------|
| 2 | 15 | 44 |
| 3 | 3 | 55 |
| Totalt: | 18 | 825 |

Total lägenhetsyta 825 kvm

Lägenheternas medelyta 45,8 kvm.

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

2000: Samtliga lägenheter fick nya vattenstammar, Daloc säkerhetsdörrar, ny el samt alla lägenheter förutom lägenhet nr 10 (var helrenoverad då) fick helrenoverade badrum, samt målning utav trapphusen.

2010: Nya fönster och balkongdörrar i hela fastigheten med persienner.

2011: Ny tvättstuga med nya maskiner med automatdosering utav tvättmedel, sköljmedel samt blekmedel.

2012/2013: Sett över och renoverat stora skorstenen med bl.a. ny krona och nya ventilationsgaller runt huset.

2014: Utrymningslarm i källare samt vind. 2 st. ny utomhus armatur.

2015: Ny singel runt huset.

2016: Renlinig utav köks ledning i källare.

2017: Portlås till entrédörrar.

2018: Bytt värmesystem till fjärrvärme.

2020: Spolning samt filmning av samtliga avlopp.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/6 2020 i trädgården Hantverkaregatan
Närvarande var 9 st. röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|-------------------|----------------|
| Ordförande | Petra Lundgren |
| Sekreterare | Sandra Hägg |
| Studieorganisatör | Marie Ivarsson |
| Ledamot | Marie Ivarsson |
| Ledamot | Emma Olsson |
| Ledamot | Tony Larsson |
| Utsedd av HSB | Eva Hallberg |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Petra Lundgren och Marie Ivarsson och Sandra Hägg. Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Petra Lundgren, Sandra Hägg, Marie Ivarsson och Emma Olsson.

Revisorer

BoRevision AB som både internrevisor och externrevisor.

Valberedning

Vid föreningens stämma den 30 juni 2020 var det ingen medlem som visade sitt intresse att sitta i valberedningen. Därav har vi ingen valberedning.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Petra Lundgren och Sandra Hägg.

Vicevärd

Petra Lundgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-09-16. Vid besiktningen framkom att vi står inför stora kostnader de kommande åren.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder. Målning av entrétak. Taket måste läggas om då det läcker in mellan b och c trappan.

Planerade åtgärder ska finansieras med bl.a. höjning av avgifter samt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1055 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020/21 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2%.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 316 250 kr. Under året har föreningen amorterat 137 566 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 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.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga Förändringar i styrelsen sammansättning.

Väsentliga avtal

Willis Estate Länsförsäkringar Skåne. Avtalsperiod 2020-01-01 2020-12-31.

HSB Malmö Ek. För. Avtalsperiod tillsvidare.

Gällande: Administrativt förvaltningsavtal.

Sex månaders uppsägning.

HSB Malmö Ek. För. Avtalsperiod tillsvidare.

Gällande: Fastighetsförvaltning.

Sex månaders uppsägning.

HSB Malmö Ek. För. Avtalsperiod: 2011-04-26 2020-12-31.

Gällande: Nyttjanderätt av fastighetsnät och områdesnät m.m.

Nio månaders uppsägning.

HSB Malmö Ek. För. Avtalsperiod tillsvidare.

Gällande: Fastighetsjour.

Sex månaders uppsägningstid.

HSB Brf Antilopen i Svedala
Org.nr 746000-4737

AB Svenska Bostadsinkasso & Juridik. Avtalsperiod: Tillsvidare.
Gällande: Hantering utav inkassoärende m.m.

Vellinge Fastighetstjänst AB. Avtalsperiod: Tillsvidare
Gällande Fastighetsskötsel.
Sex månaders uppsägningstid.

Svedala Fjärrvärme AB. Avtalsperiod. 2016-01-01 2020-12-31.
Gällande: Fjärrvärme.
Tolv månaders uppsägning.

Energi Försäljning Sverige AB. Avtalsperiod 2016-01-01 - 2020-12-31.
Gällande: Elleverans.

Haleboop/Telia AB. Avtalsperiod 2020-12-01 2026-12 31.
Gällande: Kollektivt bredband 100/100 mbit/s.
Sex månaders uppsägningstid.

Com Hem. Avtalsperiod: till 2022-05-19.
Gällande: Grundutbud tv-kanaler.
Tolv månaders uppsägningstid.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Eftersom Brf Antilopen är en liten förening med 18 st. lägenheter kan det vara svårt att få medlemmar till styrelseposter.

Vi har ca 6 st. styrelsemöte per år som vara ca en timme per gång.

Känner du att du vill bidra med att vara med i styrelsen, så kontakta styrelsen för mer information.

Det värsta som kan inträffa om man inte lyckas få ihop en styrelse till en bostadsrättsförening är att bostadsrättsföreningen går i likvidation.

Bostadsrättsföreningen avvecklas, föreningens hus och övriga tillgångar säljs, skulderna betalas och det som blir över fördelas mellan medlemmarna. Sedan blir de hyresgäster hos den nye fastighetsägaren.

Medlemsinformation

Under året har 0 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar (21 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) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 877 | 903 | 872 | 855 | 915 |
| Rörelsens kostnader | -762 | -704 | -792 | -703 | -942 |
| Finansiella poster, netto | -82 | -77 | -79 | -84 | -104 |
| Årets resultat | 33 | 122 | 1 | 68 | -131 |
| Likvida medel & fin placeringar | 290 | 298 | 236 | 316 | 294 |
| Skulder till kreditinstitut | 2 316 | 2 454 | 2 607 | 2 680 | 2 653 |
| Fond för yttre underhåll | 804 | 822 | 726 | 764 | 744 |
| Balansomslutning | 3 114 | 3 181 | 3 240 | 3 342 | 3 382 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 9 484 | 9 484 | 6 680 | 6 680 | 6 680 |
| Soliditet % | 20 | 19 | 15 | 14 | 12 |
| Räntekostnad kr/kvm | 99 | 93 | 96 | 102 | 127 |
| Låneskuld kr/kvm | 2 808 | 2 980 | 3 166 | 3 255 | 3 221 |
| Avgift kr/kvm | 1 053 | 1 053 | 1 049 | 1 034 | 1 014 |

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Underhålls fönd | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 140 | 822 052 | -361 038 | 122 127 | 598 281 |
| Avsättning år 2020 yttre fond | | 27 000 | -27 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av yttre fond | | -45 000 | 45 000 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 122 127 | -122 127 | 0 |
| Årets resultat | | | | 33 349 | 33 349 |
| Belopp vid årets utgång | 15 140 | 804 052 | -220 911 | 33 349 | 631 630 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -220 911 |
| årets vinst | 33 349 |
| | -187 562 |

| | |
|--|-----------------|
| behandlas så att i ny räkning överföres | -187 562 |
| | -187 562 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Omsättning | 2 | 868 644 | 868 644 |
| Övriga intäkter | 3 | 8 579 | 33 896 |
| | | 877 223 | 902 540 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -52 366 | -29 781 |
| Planerat underhåll | 5 | -45 000 | -5 125 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -25 722 | -24 786 |
| Driftskostnader | 6 | -410 634 | -407 315 |
| Övriga kostnader | 7 | -73 994 | -110 784 |
| Personalkostnader | 8 | -83 318 | -55 196 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -71 221 | -71 221 |
| | | -762 255 | -704 208 |
| Rörelseresultat | | 114 968 | 198 332 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 465 | 465 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -82 084 | -76 670 |
| | | -81 619 | -76 205 |
| Årets resultat | | 33 349 | 122 127 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 2 783 323 | 2 854 544 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | | 4 750 | 0 |
| | | 2 788 073 | 2 854 544 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar | 10 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 788 573 | 2 855 044 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 462 | 1 069 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 112 | 52 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 290 119 | 298 257 |
| Övriga fordringar | 11 | 2 931 | 2 929 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 30 681 | 24 061 |
| | | 325 305 | 326 368 |
| Summa omsättningstillgångar | | 325 305 | 326 368 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 113 878 | 3 181 412 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 140 | 15 140 |
| Fond för yttre underhåll | 13 | 804 052 | 822 052 |
| | | 819 192 | 837 192 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -220 911 | -361 038 |
| Årets resultat | | 33 349 | 122 127 |
| | | -187 562 | -238 911 |
| Summa eget kapital | | 631 630 | 598 281 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 15, 16 | 1 683 250 | 1 965 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 683 250 | 1 965 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 15, 16 | 633 000 | 488 816 |
| Leverantörsskulder | | 38 587 | 26 253 |
| Aktuella skatteskulder | | 9 384 | 5 118 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 118 027 | 97 944 |
| Summa kortfristiga skulder | | 798 998 | 618 131 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 113 878 | 3 181 412 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 33 349 | 122 127 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 71 221 | 71 221 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 104 570 | 193 348 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -7 075 | 49 811 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 31 933 | -26 871 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 129 428 | 216 288 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna/amortering av lån | -137 566 | -153 580 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -137 566 | -153 580 |
| Årets kassaflöde | -8 138 | 62 708 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 298 257 | 235 549 |
| Likvida medel vid årets slut | 290 119 | 298 257 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 65 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 1,64 %

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 2020.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 199 127 kr (föregående år 199 127 kr)

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 868 644 | 868 644 |
| | 868 644 | 868 644 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|--------------|---------------|
| Övriga intäkter | 8 579 | 33 896 |
| | 8 579 | 33 896 |

Not 4 Reparationer

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Material i löpande underhåll | 393 | 2 970 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 8 934 | 19 522 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 14 289 | 0 |
| Löpande underhåll värme | 0 | 2 364 |
| Löpande underhåll el | 0 | 4 925 |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt | 28 750 | 0 |
| | 52 366 | 29 781 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|--------------|
| Periodiskt underhåll va/sanitet | 45 000 | 0 |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 0 | 5 125 |
| | 45 000 | 5 125 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 140 598 | 121 286 |
| El | 27 617 | 29 695 |
| Uppvärmning | 116 498 | 116 080 |
| Vatten | 42 748 | 60 676 |
| Sophämtning | 22 962 | 22 086 |
| Övriga avgifter | 60 210 | 57 492 |
| | 410 633 | 407 315 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|---------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 42 227 | 43 743 |
| Revisionsarvoden | 16 825 | 11 550 |
| Energideklaration | 0 | 11 875 |
| Övriga kostnader | 14 942 | 43 616 |
| | 73 994 | 110 784 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 53 400 | 34 000 |
| Löner och ersättningar | 10 000 | 8 000 |
| | 63 400 | 42 000 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 19 918 | 13 196 |
| | 19 918 | 13 196 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 83 318 | 55 196 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 339 229 | 4 339 229 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 339 229 | 4 339 229 |
| Ingående avskrivningar | -1 492 285 | -1 421 064 |
| Årets avskrivningar | -71 221 | -71 221 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 563 506 | -1 492 285 |
| Mark | 7 600 | 7 600 |
| Utgående värde mark | 7 600 | 7 600 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 2 783 323 | 2 854 544 |
| Taxeringsvärden byggnader | 6 400 000 | 6 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 3 084 000 | 3 084 000 |
| | 9 484 000 | 9 484 000 |

Not 10 Andelar

| Namn | Anskaffn. värde | Bokfört värde |
|-----------|--------------------|------------------|
| HSB Malmö | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 2 931 | 2 929 |
| | 2 931 | 2 929 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 30 681 | 24 061 |
| | 30 681 | 24 061 |

Not 13 Fond för yttre underhåll

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 822 053 | 726 178 |
| Avsättning | 27 000 | 101 000 |
| Ianspråktagande | -45 000 | -5 125 |
| | 804 053 | 822 053 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 2 845 000 | 2 845 000 |
| | 2 845 000 | 2 845 000 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

633 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorerings under året för den totala skulden är 137 566 kr. Om 5 år beräknas skulden vara 2 118 416 kr

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 633 000 | 488 816 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 1 683 250 | 1 965 000 |
| | 2 316 250 | 2 453 816 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för omsättning | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|--------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 4,29 | 2020-04-30 | 0 | 92 316 |
| Stadshypotek | 4,5 | 2021-09-01 | 107 500 | 117 500 |
| Stadshypotek | 1,72 | 2025-07-30 | 270 750 | 276 000 |
| Stadshypotek | 1,93 | 2022-09-30 | 267 500 | 277 500 |
| Stadshypotek | 1,56 | 2021-12-01 | 503 500 | 523 500 |
| SBAB | 3,9 | 2022-08-04 | 1 167 000 | 1 167 000 |
| | | | 2 316 250 | 2 453 816 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 8 362 | 9 319 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 70 234 | 65 385 |
| Upplupen värmekostnad | 14 372 | 12 724 |
| Upplupen elkostnad | 2 311 | 2 716 |
| Upplupen kostnad extern revisor | 12 500 | 7 800 |
| Upplupnen fastighetskötsel | 10 248 | 0 |
| | 118 027 | 97 944 |

Svedala den

20210420

Petra Lundgren
Ordförande



Tony Larsson



Emma Olsson



Sandra Hägg



Marie Ivarsson



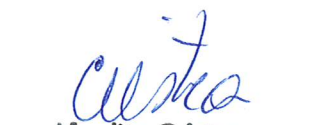
Eva Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-04-21



Mohammed Daabas
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Antilopen i Svedala, org.nr. 746000-4737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Antilopen i Svedala för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Antilopen i Svedala för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala den 21/4 2021

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodită Cristea
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 förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – 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.