



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
CAPELLA
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Capella i Svedala

Org. nr 746000-4794

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret föreningens 69:e verksamhetsår

2020-01-01-2020-12-31

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 byggdes år 1953 på fastigheten 4:12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Mellangatan 3 och Hantverkargatan 20 i Svedala.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens försäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	17	24-41.5
2	31	55,5-58
Totalt		48
Lokaler, hyresrätt	5	
Garage	4	
Parkeringsplatser	16	
Total lägenhetsyta	2 310,5	kvm
Total lokalyta	175	kvm
Lägenheternas medelyta	48,5	kvm

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Nya fönster och nya ytterdörrar
Installerat fjärrvärme

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.
Närvarande var totalt 17 st. varav 15 röstberättigade

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Therese Svensson
Vice ordförande	Tim Johansson
Sekreterare	Tim Johansson t.o.m. 24/ 6, därefter Malin Holmdahl
Studieorganisatör	Fredrik Nilsson
Ledamot	Fredrik Nilsson
Utsedd av HSB	Eva Hallberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna:
Fredrik Nilsson och Tim Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 st. sammanträden

Firmatecknare två i förening

Therese Svensson Tim Johansson
Anna Olsson t.o.m. 17/6 därefter Malin Holmdahl
Fredrik Nilsson

Revisorer

Intern revisor: Ingela Jönsson t.o.m. 17/6 därefter Susanne Andersson
BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Alvin Nilsson

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Fredrik Nilsson ordinarie
Tim Johansson suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört större underhållsåtgärder:
Byte av lägenhetsdörrar, till säkerhetsdörrar. Utfört av Secor
Byte av låssystem. Utfört av Safeteam
Linjemålning på parkeringen. Utfört av Skanska.
Stadgeenlig besiktning utfördes den 29 september av Therese Svensson,
Fredrik Nilsson, Malin Holmdahl samt Eva Hallberg.
Vid besiktningen framkom att linjemålning behövs på parkeringen,
Belysning vid sopstationen samt iordningställning av borgen och trädgårds-Möbler.
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

Belysning vid sopstation.

Uppfräschning av borgen, samt utemöbler.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 911:-/ kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade att inget höjningsbehov behövdes under Året. Styrelsen anser att avgiften i normalfallet ska höjas lite eller vartannat år för att Undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 474 000.

Styrelsen anser att i syfte att begränsa riskerna för föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till årets resultat:

Styrelsen ser mycket ljust på på framtiden och vill även tacka medlemmarna för det förtroende som visats under det gångna året.

Väsentliga avtal

HSB Malmö utför enligt avtal den administrativa förvaltningen på uppdrag av föreningens styrelse. Förvaltningen omfattar bl.a. bokföring, budget, bokslut, avisering, lönehantering, panter, lån och underhållsplan.

Avtal med Asseva AB angående trädgårdsskötsel.

Avtal med Bahnhof angående vårt kollektiva bredband.

Vi har även avtal med HSB Malmö angående Bojour.

Medlemsinformation

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 46 st medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen.

Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 203	2 308	2 193	2 149	2 171
Rörelsens kostnader	-1 744	-1 926	-2 068	-1 617	-1 499
Finansiella poster, netto	-103	-92	-88	-109	-118
Årets resultat	356	290	38	423	354
Likvida medel & fin placeringar	3 152	3 056	2 592	2 163	1 675
Skulder till kreditinstitut	9 474	9 474	9 624	5 799	5 974
Fond för yttre underhåll	2 344	2 405	2 543	2 601	2 595
Balansomslutning	15 202	14 859	14 708	10 931	10 644
Fastigheternas taxeringsvärde	26 291	26 291	18 265	18 265	18 265
Soliditet %	35	33	32	42	39
Räntekostnad kr/kvm	51	48	41	50	53
Låneskuld kr/kvm	4 100	4 100	4 165	2 510	2 586
Avgift kr/kvm	946	944	911	893	889

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 360	2 405 090	2 178 064	289 956	4 936 470
Avsättning yttre fond 2020		90 000	-90 000		0
Disponering yttre fond 2020		-151 556	151 556		0
Disposition av föregående års resultat:			289 956	-289 956	0
Årets resultat				355 937	355 937
Belopp vid årets utgång	63 360	2 343 534	2 529 576	355 937	5 292 407

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 529 576
årets vinst	355 937
	2 885 513

disponeras så att i ny räkning överföres	2 885 513
	2 885 513

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	2 185 726	2 180 527
Övriga intäkter	3	17 008	127 504
		2 202 734	2 308 031
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-53 506	-149 310
Planerat underhåll	5	-151 556	-228 188
Fastighetsavgift/skatt		-71 502	-69 006
Driftskostnader	6	-908 659	-912 003
Övriga kostnader	7	-157 840	-191 350
Arvode och sociala kostnader	8	-84 669	-71 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 104	-304 504
		-1 743 836	-1 925 941
Rörelseresultat		458 898	382 090
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 862	19 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 821	-111 181
		-102 959	-92 135
Årets resultat		355 937	289 956

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 994 874	11 730 978
		11 994 874	11 730 978
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 995 374	11 731 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 151 502	1 055 752
Övriga fordringar	11	7 010	7 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 943	64 964
		1 206 455	1 127 723
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 206 455	3 127 723
SUMMA TILLGÅNGAR		15 201 829	14 859 201

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 360	63 360
Fond för yttre underhåll	14	2 343 534	2 405 090
		2 406 894	2 468 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 529 576	2 178 065
Årets resultat		355 937	289 956
		2 885 513	2 468 021
Summa eget kapital		5 292 407	4 936 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 744 000	9 474 000
Summa långfristiga skulder		6 744 000	9 474 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 730 000	0
Leverantörsskulder		43 563	71 863
Aktuella skatteskulder		21 092	11 894
Övriga skulder	18	84 977	111 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	285 790	253 049
Summa kortfristiga skulder		3 165 422	448 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 201 829	14 859 201

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		355 937	289 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		316 104	304 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		672 041	594 460
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	2 063
Förändring av kortfristiga fordringar		17 017	5 271
Förändring av leverantörsskulder		-28 300	-23 454
Förändring av kortfristiga skulder		14 992	35 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten		675 750	613 784
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-580 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-580 000	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		0	-150 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-150 250
Årets kassaflöde		95 750	463 534
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 055 752	2 592 218
Likvida medel vid årets slut		3 151 502	3 055 752

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 52 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 108 831	2 104 596
Hysesintäkter lokaler, garage och p-platser, ej moms	76 953	75 931
	2 185 784	2 180 527

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift	14 651	5 106
Övriga intäkter	2 357	122 398
	17 008	127 504

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	5 312	48 018
Material i löpande underhåll	4 407	6 276
Kostnadsförd del byggprojekt	118	0
Löpande underhåll av bostäder	2 113	12 725
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	33 669
Löpande underhåll tvättutrustning	15 292	10 766
Löpande underhåll av installationer	4 548	1 242
Löpande underhåll Va/sanitet	0	13 981
Löpande underhåll värme	8 971	8 787
Löpande underhåll ventilation	0	13 846
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	3 951	0
Löpande underhåll av garage och p-platser	8 794	0
	53 506	149 310

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll	0	199 188
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	30 000	0
Periodiskt underhåll värme	87 369	29 000
Periodiskt underhåll markytor	34 188	0
	151 557	228 188

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	163 911	241 819
El	49 972	54 025
Uppvärmning	322 582	323 229
Vatten	147 200	89 564
Sophämtning	73 979	81 369
Övriga avgifter	151 016	121 996
	908 660	912 002

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	95 623	93 389
Revisionsarvoden	10 087	9 413
Medlemsavgift HSB Malmö	20 335	20 335
Avgifter för juridiska åtgärder	0	24 750
Övriga kostnader	31 795	43 463
	157 840	191 350

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	61 490	52 500
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	1 500	1 500
	64 990	56 000
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	19 679	15 580
	19 679	15 580
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	84 669	71 580

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 964 230	16 964 230
Årets investering säkerhetsdörrar	580 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 544 230	16 964 230
Ingående avskrivningar	-5 382 302	-5 077 798
Årets avskrivningar	-316 104	-304 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 698 406	-5 382 302
Mark	149 050	149 050
Utgående värde mark	149 050	149 050
Bokfört värde byggnader och mark	11 994 874	11 730 978
Taxeringsvärden byggnader	17 691 000	17 691 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	8 600 000
	26 291 000	26 291 000

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	7 010	7 007
	7 010	7 007

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	325	495
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 618	64 468
	47 943	64 963

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	2 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	2 405 090	2 543 278
Avsättning	90 000	90 000
Ianspråktagande	-151 556	-228 188
	2 343 534	2 405 090

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	9 873 100	9 873 100
	9 873 100	9 873 100

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 730 000 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 amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 9 474 000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 730 000	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	6 744 000	9 474 000
	9 474 000	9 474 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,190	2022-06-30	6 744 000	6 744 000
Swedbank Hypotek	1,380	2021-10-25	2 730 000	2 730 000
			9 474 000	9 474 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	13 050
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	0	11 651
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	84 977	87 223
	84 977	111 924

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen fastighetsskötsel	0	13 000
Upplupen extern revisor	10 000	9 413
Förutbetalda hyror och avgifter	191 249	168 355
Upplupna räntekostnader-lån	19 969	20 192
Övriga upplupna kostnader	64 571	42 089
	285 789	253 049

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Svedala

Therese Svensson
Ordförande

Tim Johansson

Fredrik Nilsson

Malin Holmdahl

Eva Hallberg
Utsedd av HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Andersson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Capella i Svedala, org.nr. 746000-4794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capella i Svedala för räkenskapsåret 2020.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende 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 uppger, 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.

Revisor utseende 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.

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 Capella i Svedala för räkenskapsåret 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Andersson
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 förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.