



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
VÄKTAREN
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vaktaren i Svedala
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 4 maj 2021, kl. 19.00

Lokal: Svedala församlingshem, Matteussalen

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1 Motioner
 - 24.2 Beslut om renovering
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Vaktaren 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 1971 på fastigheten 58:1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Organistgatan 1, 3, 5, 7 i Svedala.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	54
3	54
Garage	24
Parkeringsplatser	60
Lokaler	2

Total lägenhetsyta 7315 kvm

Total lokalyta 54 kvm

Lägenheternas medelyta 68 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni.

Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar. Dessutom 22 poströster. Sammanlagt uppgick röstlängden till 37 röstberättigade

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Ann-Christin Magnusson
Vice ordförande	Emil Lindeberg
Sekreterare	Helena Andersson
Studieorganisatör	Michelle Olsson
Ekonomiansvarig	Ann-Charlott Gustafsson
Utsedd av HSB	Anders Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Andersson, Emil Lindeberg och Michelle Olsson. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Ann-Christin Magnusson, Ann-Charlott Gustafsson och Helena Andersson

Revisorer

Anna Holmberg, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Anna Sjöholm (ordförande) och Kirsten Lindsjö

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ann-Christin Magnusson och Ann-Charlott Gustafsson

Vicevärd

Christer Thorell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installerat fjärrvärme
- Grenat ur naverlönnarna vid hus 7 och beskurit äppelträden
- Grenat ur samtliga träd vid lamporna vid gångarna
- Aborist har sett över föreningens trädbestånd
- Föryngringsbeskurit buskar
- Kompletterat med nya buskar där de tidigare dött
- Kompletterat med fler blommor på området, främst i rabatten vid pergolan
- Servat samtliga maskiner i tvättstugorna
- Köpt ny vagn för transport inom området
- Service av brandvarnarna i källaren hus 1 har utförts
- Oljat in alla trämöbler på området
- Servat expansionskärl

Händelser

Under året har föreningen genomfört följande:

- Besiktning inför renovering har genomförts
- Besiktning av lekplats har genomförts
- Nytt avtal med Telia har tecknats
- Gjort asbest- och PCB-analys
- Har ett socialt samkväm

Under 2021 planeras start av större renovering med bl a byte av fönster och balkongdörrar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 727 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 347 840 kr. Under året har föreningen amorterat 649 097 kr.

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.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 125 medlemmar (122 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 524	5 401	5 343	5 219	5 219
Rörelsens kostnader	4 367	3 923	4 023	4 110	4 204
Finansiella poster, netto	203	179	208	238	240
Årets resultat	954	1 299	1 112	871	775
Likvida medel & fin placeringar	7 298	6 750	5 259	4 164	2 968
Skulder till kreditinstitut	8 348	8 997	9 171	9 327	9 498
Fond för yttre underhåll	5 102	4 889	3 758	3 443	3 190
Balansomslutning	19 961	19 708	18 512	17 780	16 922
Fastigheternas taxeringsvärde	88 890	88 890	63 885	63 885	63 885
Soliditet %	54	50	46	41	38
Räntekostnad kr/kvm	28	28	31	34	35
Lånesuld kr/kvm	1 141	1 230	1 245	1 266	1 298
Avgift kr/kvm	727	713	702	688	688

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	766 000	4 880 072	2 826 362	1 298 518	9 770 952
Avsättning år 2020 yttre fond		608 000	-608 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-385 313	385 313		0
Disposition av föregående års resultat:			1 298 518	-1 298 518	0
Årets resultat				953 961	953 961
Belopp vid årets utgång	766 000	5 102 759	3 902 193	953 961	10 724 913

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 902 192
årets vinst	953 961
	4 856 153

disponeras så att i ny räkning överföres	4 856 153
	4 856 153

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	5 470 011	5 363 541
Övriga intäkter	3	54 059	37 650
		5 524 070	5 401 191
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-375 231	-206 646
Planerat underhåll	5	-385 313	-86 996
Fastighetsavgift/skatt		-163 232	-157 616
Driftskostnader	6	-2 509 042	-2 491 725
Övriga kostnader	7	-263 697	-278 440
Personalkostnader	8	-348 865	-347 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 609	-353 902
		-4 388 989	-3 923 263
Rörelseresultat		1 135 081	1 477 928
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 957	27 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 077	-207 145
		-181 120	-179 410
Årets resultat		953 961	1 298 518

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 401 344	12 744 953
Pågående nyanläggningar och förskott	10	74 071	37 353
		12 475 415	12 782 306
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		12 476 406	12 783 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 345	0
Avgifts- och hyresfordringar		3 563	3 463
Avräkningskonto HSB Malmö		3 288 218	3 745 978
Övriga fordringar	12	24 359	22 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	150 650	149 161
		3 475 135	3 920 605
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	4 000 000	3 000 000
		4 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		9 330	3 709
Summa omsättningstillgångar		7 484 465	6 924 314
SUMMA TILLGÅNGAR		19 960 871	19 707 611

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		766 000	766 000
Fond för yttre underhåll	15	5 102 759	4 880 072
		5 868 759	5 646 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 902 192	2 826 362
Årets resultat		953 961	1 298 518
		4 856 153	4 124 880
Summa eget kapital		10 724 912	9 770 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 259 841	8 347 841
Summa långfristiga skulder		8 259 841	8 347 841
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	88 000	649 097
Leverantörsskulder		174 306	233 949
Aktuella skatteskulder		16 515	8 852
Övriga skulder	19	21 377	21 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	675 920	675 185
Summa kortfristiga skulder		976 118	1 588 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 960 871	19 707 611

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		953 961	1 298 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		343 609	353 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 297 570	1 652 420
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 290	-20 472
Förändring av kortfristiga skulder		-51 603	70 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 233 677	1 702 778
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 718	-37 353
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-291
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 718	-37 644
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-649 097	-174 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-649 097	-174 180
Årets kassaflöde		547 862	1 490 954
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 749 687	5 258 733
Likvida medel vid årets slut		7 297 549	6 749 687

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 72 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 1,50 %

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 5.386.077 kr (fg år 5.386.077 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 318 061	5 213 691
Hysesintäkter	152 010	149 850
	5 470 071	5 363 541

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	20 541	29 992
Avgift andrahandsupplåtelse	7 079	2 134
Övriga intäkter	26 439	5 524
	54 059	37 650

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	8 083	30 686
Löpande underhåll av bostäder	5 099	4 871
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 825	7 129
Löpande underhåll tvättutrustning	64 468	45 973
Löpande underhåll Va/sanitet	81 499	44 569
Löpande underhåll värme	4 306	9 582
Löpande underhåll el	9 523	24 454
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	9 572	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	20 938	7 893
Löpande underhåll av markytor	11 650	20 183
Försäkringsskador	154 268	11 306
	375 231	206 646

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	74 675
Periodiskt underhåll	4 500	12 321
Periodiskt underhåll tvättutrustning	38 398	0
Periodiskt underhåll värme	274 939	0
Periodiskt underhåll markytor	67 476	0
	385 313	86 996

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	475 180	453 664
El	206 108	238 809
Uppvärmning	1 003 422	1 001 230
Vatten	374 454	328 812
Sophämtning	106 145	104 956
Bredband	233 619	260 488
Övrigt - fastighetsförsäkringar, brandskydd, besiktningar	110 113	103 766
	2 509 041	2 491 725

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	117 267	120 792
Revisionsarvoden	10 625	10 000
Energideklaration	0	20 625
Överlåtelseavgifter	12 969	23 177
Pantförskrivningsavgifter	8 028	9 300
Medlemsavgift HSB Malmö	45 235	45 235
Övrigt	69 573	49 311
	263 697	278 440

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	163 002	165 043
Ersättningar till övriga förtroendevalda	13 819	13 810
Löner och ersättningar	113 346	107 992
Övriga kostnader anställda	166	460
	290 333	287 305
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	58 532	60 633
	58 532	60 633
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	348 865	347 938

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 960 654	22 960 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 960 654	22 960 654
Ingående avskrivningar	-10 676 001	-10 322 099
Årets avskrivningar	-343 609	-353 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 019 610	-10 676 001
Mark	460 300	460 300
Utgående värde mark	460 300	460 300
Bokfört värde byggnader och mark	12 401 344	12 744 953
Taxeringsvärden byggnader	61 356 000	61 356 000
Taxeringsvärden mark	27 534 000	27 534 000
	88 890 000	88 890 000
Bokfört värde byggnader	11 941 044	12 284 653
Bokfört värde mark	460 300	460 300
	12 401 344	12 744 953

Not 10 Pågående nyanläggningar - fasad, fönster och balkongdörrar arbetet beräknas vara färdigt år 2022

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 353	37 353
Inköp	36 718	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 071	37 353
Utgående redovisat värde	74 071	37 353

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	491	491
	991	991

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	24 359	22 003
	24 359	22 003

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 650	2 826
Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	149 000	146 335
	150 650	149 161

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	4 000 000	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000 000	3 000 000
Utgående redovisat värde	4 000 000	3 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	4 880 072	3 758 068
Avsättning	608 000	1 209 000
Ianspråktagande	-385 313	-86 996
	5 102 759	4 880 072

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 395 000	11 395 000
	11 395 000	11 395 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

88 000 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 649 097 kr.
Beräknad skuld om fem år 7 907 841 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	88 000	649 097
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 259 841	8 347 841
	8 347 841	8 996 938

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	2,020	2023-10-25	533 879	545 879
Swedbank Hypotek	1,870	2023-09-25	1 211 500	1 262 500
Swedbank Hypotek	2,480	2022-06-22	6 601 462	6 627 462
SEB Bolån		2020-12-28	0	561 097
			8 346 841	8 996 938

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	6 896	6 912
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	4 131	4 473
Depositioner och förskott-kortfristiga	10 350	10 350
	21 377	21 735

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	33 607	34 636
Förutbetalda hyror och avgifter	466 522	453 053
Upplupen värmekostnad	123 679	119 929
Upplupen elkostnad	18 152	24 690
Övriga upplupna kostnader	33 960	42 877
	675 920	675 185

HSB Brf Vaktaren i Svedala
Org.nr 746001-0718

Malmö den

Ann-Christin Magnusson
Ordförande

Helena Andersson

Ann-Charlott Gustafsson

Emil Lindeberg

Anders Olsson

Michelle Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Holmberg
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vaktaren i Svedala, org.nr. 746001-0718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vaktaren 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 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.

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 Väktaren 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

Anna Holmberg
Av föreningen vald revisor

Motioner till Brf Vaktarens Föreningsstämma 4 maj, 2021

Motion 1 – Persienner med i upphandling av fönster

Motionär: Arne Jönsson

Våra fönster och fönsterdörrar skall bytas och vi får fönster utan persienner. Jag tycker att det blir billigare och smidigare för oss bostadsrättshavare om persiennerna ingår. I grannföreningarna Vega och Castor ingick persienner i entreprenörens anbud.

Jag föreslår att persienner ingår i föreningens byggprojekt.

Styrelsens svar: Styrelsen beslutar att tillstyrka motionen.

Motion 2 – Fasadvätt av plåt

Motionär: Gun Hensfelt

Vit plåt, allt skräp och alger gör att plåten ser ful och smutsig ut.

- Föreslår att en eventuell målning till mossgrön eller grå färg. Alternativt annan ny plåt i passande färg.
- Föreslår ny passande plåt och färg, då den gamla kanske är rostig, kanske med andra defekter. Vi har dessutom byggställning på plats. Dessutom stor kostnad att hålla på med tvätt av denna vita fasad.

Styrelsens svar: Att byta plåt (denna är i gott skick enligt besiktning) eller måla denna i annan färg är inte aktuell i dagsläget. I samband med renoveringen ska fasaderna tvättas och eventuellt bestryks plåten med algdödande medel. Styrelsen beslutar att avslå motionen.

Motion 3 – Angående stambyte

Motionär: Britt-Marie Olsson

Motion till HSB Brf Vaktaren ang stambyte. Statusen angående våra stammar eftersom Spolpågarna har varit här ofta i våra hus.

Styrelsens svar: Byte av stammar är inte aktuellt i nuläget, detta regleras i underhållsplanen. Då planeras det för relining snarare än traditionellt stambyte. Styrelsen beslutar att avslå motionen.

Motion 4 – Ang ytterdörrar

Motionär: Britt-Marie Olsson

Motion till HSB Brf Väktaren ang hur det blir med våra ytterdörrar. Vem äger? Vem betalar?
Svar utlovades i januari.

Styrelsens svar: Styrelsen finner att detta är en fråga, snarare än en motion.

Ansvarsfördelningen för ytterdörrar (lägenhetsdörrar) regleras av stadgarna och svar på frågan fanns även i broschyr som delats ut till alla medlemmar. Styrelsen anser motionen besvarad.

Motion 5 – Trädgårdsskötsel

Motionär: Britt-Marie Olsson

Motion till HSB Brf Väktaren ang trädgårdsskötsel av våra planteringar. Vill att ni tar in andra upphandlare än HSB måste finnas andra alternativ och ev billigare som kan sköta det bättre.

Styrelsens svar: När avtalstiden med HSB löper ut kommer styrelsen undersöka bättre alternativ. Styrelsen beslutar att tillstyrka motionen.

Motion 6 – Städning

Motionär: Britt-Marie Olsson

Motion till HSB Brf Väktaren ang städning av trappor och tvättstuga. Vill att ni tar in andra upphandlare än HSB måste finnas andra alternativa och ev billigare som kan sköta det bättre. Storstädning?

Styrelsens svar: När avtalstiden med HSB löper ut kommer styrelsen undersöka bättre alternativ. Styrelsen beslutar att tillstyrka motionen.

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.