



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
BORGMASTAREN
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg
747000-0931

Medlemmarna i HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 12 maj 2020
Tid, kl.: 18.00
Plats: Akka Servicecenter

Välkomna!

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 styrelsens ordförande, 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 föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



Styrelsen för HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Detta är HSB Brf Borgmästaren i Trelleborgs 63:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1958 och berör fastigheten Borgmästaren 4, Trelleborg kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Frans Malmrosgatan 45A-B och 47A-B.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
1:	2
2:	8
3:	20
Totalt:	30
Total lägenhetsyta:	1 850 kvm
Lägenheternas medelyta:	62 kvm
Lokaler, bostadsrätt:	1
Lokaler, hyresrätt:	1
Total lokalyta:	60 kvm

Bilplatser:

Garageplatser:	10
Parkeringsplatser:	14

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2019 på Akkas Servicecenter, och närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Utvald till	Namn	Vald t.o.m stämman
Ledamot (ordf)	Sejad Mimic	2021
Ledamot (vice ordf)	Stefan Metzger	2020
Ledamot (sekr)	Andreas Sjöstrand	2020
Utsedd av HSB	Ulf Einewall	t.v.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Metzger och Andreas Sjöstrand.

Styrelsen har under 2019 hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit samtliga ledamöter.

Revisorer

Emilia Talevska, utsedd av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har under året varit Lena Persson och Sonja Folkstrand.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har under året varit Sejad Mimic. Till hans suppleant har varit Andreas Sjöstrand

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Förra året genomförde föreningen följande större underhållsåtgärder: byte av tak samt fogat om fasaden.

Det finns en upprättad underhållsplan som gäller från 2017 till 2037. Under hösten har en översyn av underhållsbehovet gjorts, vilket inte föranlett någon ändring i underhållsplanen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: underhåll av avloppsledningar. Planerad åtgärd kommer att finansieras med eget kapital och lån. Underhåll och renovering av avloppsledningar beräknas kosta föreningen drygt 2 500 000 kr. Inom de närmsta 7-8 åren planeras inga större och kostsamma underhåll, investeringar och renoveringar i föreningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 816 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgifterna med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 1 april 2020. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 636 565 kr. Under året har föreningen amorterat 144 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar (35 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 604	1 515	1 436	1 375	1 377
Rörelsens kostnader	-1 277	-1 222	-1 381	-1 216	-1 123
Finansiella poster, netto	-104	-87	-124	-138	-144
Årets resultat	223	207	-69	21	110
Likvida medel & fin. placeringar	1 124	892	833	1 384	1 322
Skulder till kreditinstitut	7 637	7 781	3 381	3 953	4 052
Fond för yttre underhåll	829	570	220	348	311
Balansomslutning	8 874	8 851	4 261	4 892	4 944
Fastigheternas taxeringsvärde	17 134	12 994	12 994	12 994	11 104
Soliditet %	11	8	12	12	11
Räntekostnad kr/kvm	57	47	66	75	77
Låneskuld kr/kvm	4 128	4 206	1 828	2 069	2 122
Avgift kr/kvm	816	766	728	712	712

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 910	569 582	-163 189	206 996	726 299
Avsättning år 2019 yttre fond		395 000	-395 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2019		-135 707	135 707		0
Disposition av föregående års resultat			206 996	-206 996	0
Årets resultat				223 006	223 006
Belopp vid årets utgång	112 910	828 875	-215 486	223 006	949 305

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-215 486
årets vinst	223 006
	7 520
disponeras så att i ny räkning överföres	7 520
	7 520

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 562 952	1 468 376
Övriga intäkter	3	40 986	47 022
		1 603 938	1 515 398
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-53 377	-68 317
Planerat underhåll	5	-135 707	0
Fastighetsavgift/skatt		-42 730	-39 647
Driftskostnader	6	-602 575	-604 632
Övriga kostnader	7	-144 502	-184 598
Personalkostnader	8	-103 842	-102 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 489	-199 506
Övriga rörelsekostnader		0	-22 578
		-1 277 222	-1 221 819
Rörelseresultat		326 716	293 579
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 384	2 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 094	-88 891
		-103 710	-86 583
Årets resultat		223 006	206 996

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 584 904	7 779 393
		7 584 904	7 779 393
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		7 585 604	7 780 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	4 740
Avräkningskonto HSB Malmö		1 124 290	892 441
Övriga fordringar	11	137 280	137 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 001	35 449
		1 288 572	1 070 494
Summa omsättningstillgångar		1 288 572	1 070 494
SUMMA TILLGÅNGAR		8 874 176	8 850 587

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 910	112 910
Fond för yttre underhåll	13	828 875	569 582
		941 785	682 492
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-215 486	-163 188
Årets resultat		223 006	206 996
		7 520	43 808
Summa eget kapital		949 305	726 300
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 387 500	7 636 565
Summa långfristiga skulder		4 387 500	7 636 565
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 249 065	144 500
Leverantörsskulder		351	58 462
Aktuell skatteskuld		2 404	4 114
Övriga skulder	17	4 924	32 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	280 627	247 776
Summa kortfristiga skulder		3 537 371	487 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 874 176	8 850 587

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	223 006	206 996
Avskrivningar	194 489	222 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	417 495	429 080
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	13 769	-143 794
Förändring av kortfristiga skulder	-54 916	5 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 348	290 632
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-4 608 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 608 090
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-144 500	4 376 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-144 500	4 376 750
Årets kassaflöde	231 848	59 292
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	892 442	833 150
Likvida medel vid årets slut	1 124 290	892 442

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 60 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 1,92 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 510 152	1 417 926
Hyresintäkter	52 800	50 450
	1 562 952	1 468 376

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Kabel-TV intäkter	36 000	36 000
Övriga intäkter	4 986	11 022
	40 986	47 022

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	0	8 000
Material i löpande underhåll	995	2 338
Löpande underhåll av bostäder	3 521	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 000	0
Löpande underhåll tvättutrustning	0	10 682
Löpande underhåll av installationer	0	3 338
Löpande underhåll Va/sanitet	4 237	23 800
Löpande underhåll värme	26 476	17 799
Löpande underhåll el	7 804	1 165
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	6 344	1 194
	53 377	68 316

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll el	53 738	0
Periodiskt underhåll värme	81 969	0
	135 707	0

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	117 217	146 458
El	24 966	25 121
Uppvärmning	294 946	273 618
Vatten	60 568	62 740
Sophämtning	32 076	32 647
Fastighetsförsäkringar	25 001	24 272
Kabel-TV	40 576	39 120
Brandskyddskostnader	7 226	656
	602 576	604 632

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	83 367	69 473
Revisionsarvoden	7 600	9 138
Energideklaration	19 375	0
Fastighetsjour	4 212	4 140
Konsultarvoden	6 547	0
Pantbrev	0	74 675
Medlemsavgift HSB Malmö	12 865	12 865
Övriga kostnader	10 535	14 307
	144 501	184 598

Not 8 Anställda och personalkostnader

Under året har medelantalet anställda i HSB Brf Borgmästaren varit 0,5 personer.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	45 500	45 500
Revisionsarvode	700	0
Arvode till valberedning	800	200
Lön fastighetskötare och lokalvårdare	31 088	31 088
	78 088	76 788

Sociala kostnader

Sociala kostnader	25 755	25 753
	25 755	25 753

Totala löner, ersättningar och soc. kostnader

	103 843	102 541
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	10 139 296	5 818 393
Årets investering*	0	4 640 090
Utrangering*	0	-319 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	10 139 296	10 139 296
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 418 903	-2 516 006
Utrangering*	0	296 609
Årets avskrivningar	-194 489	-199 506
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 613 392	-2 418 903
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	59 000	59 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	59 000	59 000
Bokfört värde byggnader och mark	7 584 904	7 779 393
Taxeringsvärden byggnader	12 742 000	9 295 000
Taxeringsvärden mark	4 392 000	3 699 000
	17 134 000	12 994 000

* Investering och utrangering som ligger under 2018 avser tak och fasad.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	200	200
Utgående redovisat värde	700	700

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skatter, skattekonto	137 280	137 864
	137 280	137 864

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	27 001	25 001
Övriga förutbetalda kostnader	0	10 448
	27 001	35 449

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	569 582	219 582
Avsättning till fond för yttre underhåll	395 000	350 000
Inspråktagande från fond för yttre underhåll	-135 707	0
	828 875	569 582

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 113 000	8 113 000
	8 113 000	8 113 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

3 249 065 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 144 500 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 914 065 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	3 249 065	144 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 387 500	7 636 565
	7 636 565	7 781 065

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	omsättning	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Stadshypotek	1,250	2020-12-30	2 909 375	2 996 875
Nordea Stadshypotek	1,250	2021-04-30	4 432 500	4 477 500
SEB Bolån	4,160	2020-09-28	294 690	306 690
			7 636 565	7 781 065

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	696	14 346
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	728	15 024
Övrig skuld	3 500	3 500
	4 924	32 870

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 652	15 938
Förutbetalda hyror och avgifter	126 441	130 911
Upplupen värmekostnad	60 472	31 134
Upplupen elkostnad	4 612	2 487
Upplupen VA-kostnad	11 173	6 002
Upplupen renhållningskostnad	4 933	2 507
Upplupen fastighetsskötsel	24 015	11 594
Upplupen extern revisionskostnad	7 600	9 138
Övrig upplupen kostnad	25 728	38 066
	280 626	247 777

HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg
Org.nr 747000-0931

Årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den 27-02 -2020

Sejad Mimic
Ordförande

Ulf Einewall
Styrelseledamot

Stefan Metzger
Styrelseledamot

Andreas Sjöstrand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/3 -2020

Emilia Talevska
Revisor utsedd av föreningen

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Rikförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg, org.nr. 747000-0931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren i Trelleborg för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 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.

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 Borgmästaren i Trelleborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 3-3-2020

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emilia Talevska
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.