



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
TRÄDGÅRDEN
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Trädgården i Trelleborg
716438-9640

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

Datum: 15 juni 2021
Tid, kl.: 18.00
Plats: Kvartersgården Änghög

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

HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg
Org.nr 716438-9640

ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 -- 31/12 2020 HSB BRF TRÄDGÅRDEN I TRELLEBORG

Styrelsen för HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Detta är HSB Brf Trädgården i Trelleborgs 31: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 1991 och berör fastigheten Drivhuset 7, Trelleborg kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kasalgatan 55-93 i Trelleborg.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
1	1
2	10
3	7
5	2
Totalt:	20 lägenheter
Total lägenhetsyta:	1 533,5 m²
Lägenheternas medelyta:	77 m²
Parkering för bil:	20 st

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2020 i kvartersgården Änghög, Trelleborg, och närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Christer Pedersen	Styrelseledamot, ordförande	<i>bortgången</i>
Anders Enkvist	Styrelseledamot, ordförande fr.o.m. sept 2020	2021
Adem Murati	Styrelseledamot	2021
Christer Liang Mårtensson	Styrelseledamot, vice ordförande	2022
Maria Bengtsson	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.
Magnus Sjöstrand	Suppleant, studicorganisatör	2021
Lis Damm	Suppleant, sekreterare	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Anders Enkvist, styrelseledamoten Adem Murati samt suppleanterna Magnus Sjöstrand och Lis Damm.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Anders Enkvist, Adem Murati och Christer Liang Mårtensson.

Revisorer

Under året har Eva Rosvall varit internrevisor, och Anette Karlsson har varit intern revisorssuppleant. Föreningen har även extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Anette Karlsson och Mona Karlsson.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Christer Pedersen med Anders Enkvist som suppleant.

Vicevärd

Under året har Christer Pedersen ombesörjt vicevärdsuppgifter fram till sept 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Styrelsen har under året utfört löpande underhåll i föreningen.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen under året.

Underhållsplanen

Under hösten har styrelsen upprättat en ny underhållsplan för framtida åtgärder. Nytt avtal är tecknat med HSB Malmö. De närmsta åren är det inga omfattande arbetet och styrelsen avvaktar tills den nya underhållsplanen är helt färdig.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 716 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter sedan 2010. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna, och därmed beslöt styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade för det kommande året. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 406 454 kr. Under året har föreningen amorterat 75 352 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 125 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Medlemsinformation

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar (25 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 100	1 100	1 101	1 103	1 106
Rörelsens kostnader	-888	-854	-802	-797	-866
Finansiella poster, netto	-158	-158	-162	-167	-179
Årets resultat	54	88	137	139	61
Likvida medel & fin. placeringar	2 048	1 824	1 583	1 215	1 217
Skulder till kreditinstitut	9 406	9 482	9 553	9 621	9 686
Fond för yttre underhåll	1 345	1 258	1 167	1 093	991
Balansomslutning	13 366	13 374	13 373	13 278	13 171
Fastigheternas taxeringsvärde	16 040	16 040	13 865	13 865	13 865
Soliditet %	28	27	27	26	25
Räntekostnad kr/kvm	107	108	109	110	118
Låneskuld kr/kvm	6 134	6 183	6 230	6 274	6 314
Avgift kr/kvm	716	716	716	716	716

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 288 064	1 257 780	1 009 666	88 371	3 643 881
Avsättning till yttre fond år 2020		87 000	-87 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		0	0		0
Disposition av föregående års resultat			88 371	-88 371	0
Årets resultat				54 313	54 313
Belopp vid årets utgång	1 288 064	1 344 780	1 011 037	54 313	3 698 194

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 011 036
årets vinst	54 313
	1 065 349

disponeras så att i ny räkning överföres	1 065 349
	1 065 349

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			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 098 612	1 098 612
Övriga intäkter	3	1 253	1 155
		1 099 865	1 099 767
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-109 022	-53 006
Fastighetsavgift/-skatt		-28 580	-27 540
Driftkostnader	5	-405 749	-410 102
Övriga externa kostnader	6	-64 867	-70 389
Personalkostnader	7	-38 435	-43 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 365	-249 308
		-888 018	-853 886
Rörelseresultat		211 847	245 881
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 540	8 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 074	-165 807
		-157 534	-157 511
Årets resultat		54 313	88 371

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 260 623	11 501 988
		11 260 623	11 501 988
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 261 123	11 502 488
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		648 228	1 024 295
Övriga fordringar	10	5 513	4 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 018	43 339
		704 759	1 071 878
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 400 000	800 000
		1 400 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		2 104 759	1 871 878
SUMMA TILLGÅNGAR		13 365 882	13 374 366

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 288 064	1 288 064
Fond för yttre underhåll	12	1 344 780	1 257 780
		2 632 844	2 545 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 011 036	1 009 666
Årets resultat		54 313	88 371
		1 065 349	1 098 037
Summa eget kapital		3 698 193	3 643 881
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	0	9 406 458
		0	9 406 458
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	9 406 454	75 348
Leverantörsskulder		83 763	78 029
Aktuella skatteskulder		2 070	1 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	175 402	169 508
		9 667 689	324 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 365 882	13 374 366

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		54 313	88 371
Avskrivningar		241 365	249 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten		295 678	337 679
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 949	-9 207
Förändring av kortfristiga skulder		12 556	-15 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten		299 285	312 536
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-75 352	-71 483
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 352	-71 483
Årets kassaflöde		223 933	241 053
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 824 295	1 583 242
Likvida medel vid årets slut		2 048 228	1 824 295

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 92 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 1,20 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 655 397 kr (föregående år 2 655 397 kr).

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 098 612	1 098 612
	1 098 612	1 098 612

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	1 183	455
Övriga intäkter	70	700
	1 253	1 155

Not 4 Löpande underhåll

	2020	2019
Material i löpande underhåll	59 773	8 542
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	15 652	0
Löpande underhåll VA/sanitet	0	25 451
Löpande underhåll värme	0	4 331
Löpande underhåll ventilation	2 500	10 638
Löpande underhåll el	963	0
Löpande underhåll av markytor	30 134	4 044
	109 022	53 006

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	15 342	14 319
Gas	171 960	187 050
Vatten	66 815	73 825
Sophämtning	38 210	34 527
Kabel-TV och bredband	88 320	75 842
Fastighetsförsäkringar	16 702	16 139
Gemensam utdebitering	8 400	8 400
	405 749	410 102

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrativ förvaltning	40 485	47 493
Extern revisor	8 475	8 400
Medlemsavgift HSB Malmö	8 715	8 715
Stämma	3 526	3 545
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 656	0
Övriga kostnader	2 010	2 236
	64 867	70 389

Not 7 Personalkostnader

HSB Brf Trädgården i Trelleborg har inte haft några anställda under året.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	13 500	13 500
Vicevärdsarvode	15 288	19 329
Revisorsarvode	1 000	1 000
	29 788	33 829

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	8 647	9 712
	8 647	9 712

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	38 435	43 541
---	---------------	---------------

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden byggnader	18 003 251	18 003 251
Utgående ack. anskaffningsvärden byggnader	18 003 251	18 003 251
Ingående ack. avskrivningar byggnader	-8 439 538	-8 208 558
Årets avskrivningar i byggnader	-223 037	-230 980
Utgående ack. avskrivningar byggnader	-8 662 575	-8 439 538
Ingående ack. anskaffningsvärden markanläggningar	366 575	366 575
Ingående ack. avskrivningar markanläggningar	-128 300	-109 972
Årets avskrivningar i markanläggningar	-18 328	-18 328
Utgående ack. värde markanläggningar	219 947	238 275
Ingående värde mark	1 700 000	1 700 000
Utgående värde mark	1 700 000	1 700 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 260 623	11 501 988
Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	3 640 000	3 640 000
	16 040 000	16 040 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ack. anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 513	4 244
	5 513	4 244

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	17 787	16 702
Förutbetald kabel-TV och bredband	31 506	23 940
Upplupna ränteintäkter	1 725	2 697
	51 018	43 339

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 257 780	1 166 780
Avsättning till fond för yttre underhåll	87 000	91 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	0
	1 344 780	1 257 780

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 018 000	16 018 000
	16 018 000	16 018 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

9 406 454 av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 75 352 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 029 694 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	9 406 454	75 348
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	9 406 458
	9 406 454	9 481 806

Not 15 Skulder till kreditinstitut

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

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,75	2021-01-25	2 023 750	2 058 750
Swedbank Hypotek	1,74	2021-01-25	7 382 704	7 423 056
			9 406 454	9 481 806


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	16 324	16 951
Upplupen extern revisor	8 500	8 400
Upplupet styrelsearvode	13 500	13 500
Upplupen revisionsarvode	1 000	1 000
Upplupen arbetsgivareavgift	4 556	4 556
Upplupen elkostnad	1 376	1 332
Upplupen gaskostnad	33 742	32 719
Upplupen VA-kostnad	5 574	5 578
Upplupen renhållningskostnad	2 926	2 934
Förutbetalda hyror och avgifter	87 904	82 539
	175 402	169 509

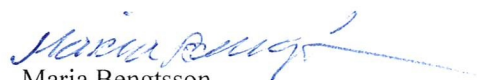
Trelleborg den 20 / 4 - 2021



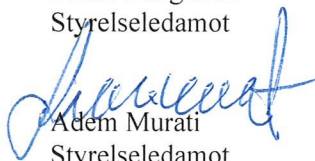
Anders Enkvist
Ordförande



Christer Liang Mårtensson
Styrelseledamot

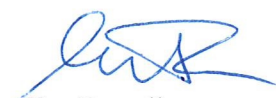


Maria Bengtsson
Styrelseledamot



Adem Murati
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 / 4 - 2021



Eva Rosvall
Intern revisor
Utsedd av föreningen



Mohammed Daabas
Borevision
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Trelleborg, org.nr. 716438-9640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Trädgården i Trelleborg för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Trelleborg den 20/4 2021

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Rosvall
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.