ÅRSREDOVISNING

1/5 2020 – 30/4 2021

HSB
BRF KONDUKTÖREN
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

HSB Brf Konduktören i Malmö

769633-7133

Räkenskapsåret

2020-05-01 - 2021-04-30

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org.nr 769633-7133

Styrelsen för HSB Brf Konduktören i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter		*Valda t.o.m. årsstämman*
(tom 2020-11-27)		
Kenneth Kalläne	Ordförande	2021
Lennart Westerlund	Ledamot	2021
Robert Schultz	Ledamot	2021

Ordinarie styrelseledamöter		
(from2020-11-27)		
Maria Nordlund	Ordförande	2021
Niklas Olsson	Ledamot	2021
Anders Olsson	Ledamot	2021

Ordinarie styrelseledamöter		*Valda t.o.m. årsstämman*
(from 2021-02-15)		
Maria Nordlund	Ordförande	2021
Niklas Olsson	Ledamot	2021
Markus Johansson	Ledamot	2021
Emil Ly	Ledamot	2021
Jonny Zachrison	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer		*Valda t.o.m. årsstämman*
Bengt Åke Hägg		2021
Björn Klefbohm		2021
BoRevision AB	Usedd av HSB Riksförbund	

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org.nr 769633-7133

Bostäder och lokaler

R o K	Antal
1	7
2	27
3	16
4	5
Totalt	55
Hyreslokal	1
Bostadsarea	3330 m2
Lokalarea	65 m2

Avtal

Leverantörer:

Felanmälan dagtid	HSB Malmö
Mat- och restavfall	VA-Syd
Fastighetsskötsel	HSB Malmö Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av föreningen påbörjades med första spadtaget den 25 maj 2018.
Föreningen har under verksamhetsåret fortsatt byggnationen av fastigheten, som färdigställdes i december 2020 med inflyttning.
Fastigheten består av 55 st bostadsrätter samt 1 lokal.
Samliga bostadsrätter är sålda

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 st protokollförda sammanträden samt en ordinarie årsstämma 2020-10-01 samt extra stämma 2020-11-27 samt extra stämma 2021-02-15.

Medlemsinformation

Under året har 8 (0 fg år) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 81 medlemmar (0 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.

Efter en annorlunda inflyttning så här i Corona tider har medlemmarna nu börjat att få ordning på sina lägenheter och besiktningsanmärkningarna avhjälps allt eftersom.
Det finns ett stort engagemang och efter ett möte på takterrassen i maj så har vi bestämt att bilda två grupper som skall ta fram förslag angående våra gemensamma utemiljöer.

EL 37

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org.nr 769633-7133

Styrelsen som blev fulltalig i mitten på mars har sen dess haft tre digitala möten, många frågor har avhandlats och vi har börjat hitta en bra arbetsordning.
Tack vare att vi delar fastighet med Sundfastigheter så finns det en del gemensamma ytor som måste hanteras.
Det skall bildas en samfällighet men detta har dragit ut på tiden eftersom vi måste invänta besked från Lantmäteriet.
Vi har en bra dialog med Sundfastigheter och ser inga större problem med att kunna gå vidare.
Avtal om skötsel av både våra gemensamma ytor som våra egna är nu aktiverade, vi kommer följa upp dessa löpande

Under våren har det även skett ett byte av förvaltare hos HSB Förvaltning, där Christian Höglund tagit över stafettpinnen efter Johanna Möller.
Vi tackar Johanna för hennes fina insatser och välkomnar Christian till föreningen i hans fortsatta arbete med planerat underhåll och hantering av ärende från oss medlemmar.

Vi jobbar hela tiden framåt och kan konstatera att vår ekonomi är i balans så vi ser inte någon anledning till att behöva förändra våra avgifter.
Första året har vi använt K3 som avskrivningsmodell, vilket medför högre avskrivningar.
I nästa års bokslut kommer vi istället att använda oss av K2 vilket leder till lägre avskrivningar och ett bättre resultat.

Avslutningsvis blickar vi framåt mot en tid som förhoppningsvis öppnar upp för mer fysisk interaktion, som möjliggör att vi kan bekanta oss alltmera och tillsammans arbeta vidare för en stabil och trivsam förening

Flerårsöversikt (Tkr)	**2020/21**	**2019/20**
Nettoomsättning	1 410	142
Rörelsens kostnader	-1 587	-153
Finansiella poster, netto	-190	10
Likvida medel & fin placeringar	1 070	2 393
Skulder till Kreditinstitut	38 410	126 189
Fond för yttre underhåll	157	0
Balansomslutning	153 957	129 208
Fastigheternas taxeringsvärde	77 618	29 588
Soliditet %	75	0
Räntekostnad kr/kvm	61	0
Låneskuld kr/kvm	11 535	0
Avgift kr/kvm	284	0

2020/21 avser 5 månader. M

EL 32

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org.nr 769633-7133

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång				-14 561	-1 089	**-15 650**
Ökning av insatskapital	88 250 000					**88 250 000**
Ökning av upplåtelseavgift		27 040 000				**27 040 000**
Disposition av föregående års resultat:				-1 089	1 089	**0**
Årets avsättning			157 000	-157 000		**0**
Årets resultat					-367 125	**-367 125**
Belopp vid årets utgång	**88 250 000**	**27 040 000**	**157 000**	**-172 650**	**-367 125**	**114 907 225**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-172 650
årets förlust	-367 125
	-539 775

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-539 775
	-539 775

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

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org.nr 769633-7133

Resultaträkning

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 202 354	0
Övriga intäkter		207 814	141 608
		1 410 168	**141 608**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-59 444	0
Fastighetsavgift/skatt		-39 360	-141 608
Driftskostnader	4	-567 562	-689
Övriga kostnader	5	-152 574	-10 253
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-768 557	0
		-1 587 497	**-152 550**
Rörelseresultat		**-177 329**	**-10 942**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 410	9 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 207	0
		-189 797	**9 853**
Årets resultat		**-367 125**	**-1 089**

EL

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org.nr 769633-7133

Balansräkning

	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	6	152 635 069	25 050 000
Pågående nyanläggningar	7	0	97 200 770
		152 635 069	**122 250 770**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**152 635 569**	**122 251 270**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 070 039	192 828
Övriga fordringar		147 535	4 460 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 758	103 982
		1 321 332	**4 757 165**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 200 000
		0	**2 200 000**
Summa omsättningstillgångar		**1 321 332**	**6 957 165**
SUMMA TILLGÅNGAR		**153 956 901**	**129 208 435**

EL
JZ
MO

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org.nr 769633-7133

Balansräkning

	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 250 000	0
Uppåtelseavgifter		27 040 000	0
Fond för yttre underhåll		157 000	0
		115 447 000	**0**
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-172 650	-14 561
Årets resultat		-367 125	-1 089
		-539 775	**-15 650**
Summa eget kapital		**114 907 225**	**-15 650**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	25 210 000	0
Summa långfristiga skulder		**25 210 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	12, 13	0	126 188 624
Skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	13 200 000	0
Leverantörsskulder		95 574	689
Aktuella skatteskulder		179 240	279 760
Övriga skulder		18 633	2 600 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	346 229	155 012
Summa kortfristiga skulder		**13 839 676**	**129 224 085**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**153 956 901**	**129 208 435**

EL
37
MO
GW

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.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020/2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 119 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 1,44 %.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter bostäder	944 463	0
Hyror lokaler	29 632	0
Hyror garage och parkeringsplatser	73 533	0
Övrigt	154 726	0
	1 202 354	**0**

Not 3 Reparationer

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Löpande underhåll	57 755	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 689	0
	59 444	**0**

Not 4 Driftskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Uppvärmning	195 672	0
Elavg för drivkraft och belysning	91 379	689
Vatten	36 099	0
Sophämtning	32 215	0
Vicevärd/förvaltare	49 580	0
Kombinationsavtal fastighetsservice	104 690	0
Fastighetsförsäkringar	16 946	0
Övrigt	40 981	0
	567 562	**689**

Not 5 Övriga kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Pantförskrivningsavgifter	35 009	0
Revisionsarvoden - extern revisor	13 283	9 138
Administrativ förvaltning, grundavtal	37 188	0
Energideklaration	18 038	0
Övrigt	49 056	1 115
	152 574	**10 253**

Not 6 Byggnader och mark

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	25 050 000	25 050 000
Överfört från Pågående	128 353 625	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**153 403 625**	**25 050 000**
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-768 557	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-768 557**	**0**
Utgående redovisat värde	**152 635 068**	**25 050 000**
Taxeringsvärden byggnader	56 530 000	8 500 000

Taxeringsvärden mark	21 088 000	21 088 000
	77 618 000	**29 588 000**
Bokfört värde byggnader	127 585 069	0
Bokfört värde mark	25 050 000	25 050 000
	152 635 069	**25 050 000**

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-04-30	**2020-04-30**
Ingående anskaffningsvärden	97 200 770	22 581 000
Inköp	31 152 855	74 619 770
Överfört till Byggnad	-128 353 625	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**97 200 770**
Utgående redovisat värde	**0**	**97 200 770**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser Andel i HSB

	2021-04-30	**2020-04-30**
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-04-30	**2020-04-30**
Övr förutb kostn, uppl int	102 755	102 360
Upplupna ränteintäkter	1 003	1 622
	103 758	**103 982**

EL

Not 10 Långfristiga skulder

13 200 000 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 armorteringen under året för den totala skulden är 600 000 kr
Beräknad skuld om fem år beräknas till 35 410 000 kr.

	2021-04-30	2020-04-30
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	13 200 000	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	25 210 000	0
	38 410 000	**0**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2020-04-30
Stadshypotek AB	0,60	2022-03-30	12 800 000	0
Syadshypotek AB	0,87	2024-03-30	12 810 000	0
Stadshyptek AB	1,23	2026-03-30	12 800 000	0
			38 410 000	**0**

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
Fastighetsinteckning	38 410 000	37 768 000
	38 410 000	**37 768 000**

Not 13 Långfristiga skulder

Avser byggnadskreditiv i Handelsbanken uppgående till 150.000.000 kr.

	2021-04-30	2020-04-30
Byggnadskreditiv	0	126 188 624
	0	**126 188 624**

EL

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org.nr 769633-7133

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupen extern revisor	9 500	14 630
Upplupna räntekostnader-lån	41 290	140 381
Övrigt	295 440	0
	346 230	**155 011**

Malmö 2021-08-25

Maria Nordlund
Ordförande

Markus Johansson

Niklas Olsson

Emil Ly

Jonny Zachrison

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/09-2021.

Afrodita Cristea
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Klefbohm
Revisor

Bengt Åke Hägg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konduktören i Malmö, org.nr. 769633-7133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2020-30/04/2021.

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 30 april 2021 och av dess finansiella resultat 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Konduktören i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2020-30/04/2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 den 13/09. 2021

Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Bengt Åke Hägg Av föreningen vald revisor	Björn Klefbohm 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.

Förutbetald 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 förutbetald 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. Förutbetald 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.