



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
STETTIN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsföreningen Stettin i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 12 februari 2020

Lokal: Anslås i trapphus innan mötet

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisoreernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Röstning om att anta nya stadgar (röstnings omg 2/2)
20. Avslutning
21. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Stettin

Org nr 716407-0661

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Stettin 16 vilken innehåller 24 st lägenheter och 3 st lokaler. I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Stora Kvarngatan 14 A, 14 C och 16. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis, Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter (eventuellt, ansvaret att det finns bostadsrättstillägg tillfaller brf innehavaren).

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	12
3	8
4	3
Lokaler, hyresrätt	3

Total lägenhetsyta 2 020 m²

Total lokalyta 260 m²

Lägenheternas medelyta 84,2 m²



HSB - där möjligheterna bor

HB BRF Stettin i Malmö

Under det gångna året har beslut tagits om att avyttra övernattningslägenheten samt uppföra nytt miljöhus på innergården. Arbetena har dragit ut något på tiden men planeras fortfarande att genomföras.

Diskussion pågår även med en lokalhyresgäst gällande renovering av dennes lokal. Försök att hyra ut den tomma lokalen på Stora Trädgårdsgatan pågår.

Avtalen med hyresgästerna (butikerna) har setts över under året och omförhandlingen är klar.

Under oktober månad (2019) genomförs rensning av ventilationskanaler och service på fläktar i samband med OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Arbetet pågår fortfarande i skrivande stund.

Energideklarationen har uppdaterats under september/oktober 2019.

Under året har man även röstat igenom och tecknat ett gemensamhetsavtal gällande bredband. Inkopplingen har skett under septembermånad och från januari 2020 kommer kostnaden för bredbandet att adderas på respektive månadsavi till alla boende. Månadskostnaden för bredbandet är ej valbar.

I övrigt har styrelsen fortsatt varit mycket noga med sina beslut som berör ekonomin. Föreningen har därför ett gott resultat och en ny ekonomisk stabilitet.

Framtid, tomträttsavgäld ligger för omförhandling år 2021 och föreningen har idag ingen summa att budgetera mot eller något svar av Malmö Stad om vad en framtida förändring skulle innebära.

Nytt stadgepaket är beställt och röstades igenom vid extrastämman 2019-06-11. Avsikten är att genomföra andra omröstningen vid kommande årsmöte för att därefter kunna anta nya stadgar.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'De' or similar, located at the bottom right of the page.



HSB - där möjligheterna bor

HB BRF Stettin i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-02-12
Närvarande 18 st varav 14 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 2019-06-11
Närvarande ?? st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Joakim Ewald
Vice ordförande Simon Falke
Sekreterare Christoffer Kralmark
Ledamot Rickard Andersson
Ledamot Mårten Aldén
Utsedd av HSB Björn Klefbohm
Suppleant Oskar Lind
Suppleant Charlotte Lannerheim

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Simon Falke, Richard Andersson och Mårten Aldén (som valdes på 1 år) samt suppleanterna.
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare tre i förening

Simon Falke, Joakim Ewald, Christoffer Kralmark

Revisorer

Revisorer har varit Erika Gustavsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Erik Berntsson, Caroline Bengtsson och Astrid Bagewitz

Representanter i HSB Malmö fullmäktig

Richard Andersson och Joakim Ewald

Vicevärd

Ej anställd

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DE' or similar initials.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Löpande underhåll rullar som vanligt.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019 i oktober. Vid besiktningen framkom att det var oförändrad status sedan tidigare år. Under 2020 kommer HSB:s representant att besöka fastigheten för en större besiktning och uppdatering av underhållsplanen. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen. De närmsta åren följer styrelsen underhållsplanen

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 677 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen avser att inte höja avgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 944 320 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld som gäller till den 2022-01-01.
(Tomträttsavgäld är att vi hyr marken av Malmö Stad)

Medlemsinformation

Under bokslutsåret har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DH'.



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	626 074	0	339 988	107 812	-283 444
Resultatdisp. under året				-283 444	283 444
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond			-135 742	135 742	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			209 000	-209 000	
Årets resultat					-115 965
Belopp vid årets slut	626 074	0	413 246	-248 890	-115 965

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 615	1 628	1 634	1 636	3 236
Rörelsens kostnader	-1 617	-1 817	-1 396	-1 477	-3 622
Finansiella poster, netto	-114	-94	-79	-89	-131
Årets resultat	-116	-283	159	70	-517
Likvida medel & fin. placeringar	972	881	884	447	1 010
Skulder till kreditinstitut	12 944	13 024	13 104	13 119	21 319
Fond för yttre underhåll	413	340	570	361	339
Balansomslutning	13 802	14 096	14 423	14 336	14 842
Fastighetens taxeringsvärde	43 033	31 842	31 842	31 842	29 650
Soliditet %	4%	6%	7%	6%	6%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	57	42	40	45	68
Låneskuld kr/kvm	6408	6448	6487	6495	6099
Avgift kr/kvm	677	679	674	674	674



HSB - där möjligheterna bor

HB BRF Stettin i Malmö

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-248 889
Årets resultat	-115 965
Summa till stämmans förfogande	-364 854

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning -364 854



HSB:s Brf Stettin i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	1 588 848	1 602 848
Övriga intäkter	Not 2	25 667	25 353
Summa Nettoomsättning		1 614 515	1 628 201
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-602 240	-610 861
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-94 294	-105 399
Löpande underhåll	Not 5	-96 494	-92 777
Periodiskt underhåll	Not 6	-135 742	-358 006
Övriga externa kostnader	Not 7	-118 786	-86 670
Fastighetsskatt/avgift		-57 378	-52 508
Tomträttsavgäld	Not 8	-181 133	-181 120
Avskrivningar	Not 9	-330 584	-330 584
Summa fastighetskostnader		-1 616 651	-1 817 925
Rörelseresultat		-2 136	-189 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 913	1 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 742	-95 633
Summa finansiella poster		-113 829	-93 719
Årets resultat		-115 965	-283 444



HSB:s Brf Stettin i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 10	<u>12 778 278</u>	<u>13 108 862</u>
	12 778 278	13 108 862

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700

Summa anläggningstillgångar

<u>12 778 978</u>	<u>13 109 562</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

8 181 9 138

Avräkningskonto HSB Malmö

971 755 880 972

Övriga fordringar

Not 12	20 170	16 742
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	<u>83 223</u>	<u>79 928</u>
--------	---------------	---------------

<u>1 083 330</u>	<u>986 780</u>
------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 083 330</u>	<u>986 780</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>13 862 307</u>	<u>14 096 342</u>
-------------------	-------------------



HSB:s Brf Stettin i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		626 074	626 074
Fond för yttre underhåll		413 246	339 988
		<u>1 039 320</u>	<u>966 062</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		-248 889	107 812
Årets resultat		-115 965	-283 444
		<u>-364 854</u>	<u>-175 631</u>
Summa eget kapital		<u>674 466</u>	<u>790 431</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>2 885 000</u>	<u>12 944 320</u>
		2 885 000	12 944 320
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 059 320	80 000
Leverantörsskulder		15 982	24 920
Aktuell skatteskuld		5 077	2 469
Fond för inre underhåll		2 463	2 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>219 999</u>	<u>251 739</u>
		10 302 841	361 591
Summa skulder		<u>13 187 841</u>	<u>13 305 911</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>13 862 307</u>	<u>14 096 342</u>



HSB:s Brf Stettin i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-115 965	-283 444
Avskrivningar	330 584	330 584
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	214 619	47 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 766	-7 041
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-38 070	36 605
Kassaflöde från löpande verksamhet	170 783	76 704
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	90 783	-3 296
Likvida medel vid årets början	880 972	884 268
Likvida medel vid årets slut	971 755	880 972

DU



HSB:s Brf Stettin i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 84 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1.8 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 849 103 kr (föregående år 5 849 103 kr).

DU



HSB:s Brf Stettin i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1		
Arsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	1 366 720	1 355 768
Hyresintäkter	222 128	247 080
Bruttoomsättning	1 588 848	1 602 848
Not 2		
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	25 667	25 353
Summa	25 667	25 353
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	103 613	103 002
El	51 686	47 990
Uppvärmning	309 217	324 124
Vatten	58 288	54 117
Sophämtning	34 980	38 184
Övriga avgifter	44 456	43 444
Summa	602 240	610 861
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	70 750	77 900
Revisorsarvode	1 000	2 300
Summa	71 750	80 200
Sociala kostnader	22 544	25 199
Summa	22 544	25 199
Totalt	94 294	105 399
Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret		
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	10 109	9 680
Material i löpande underhåll	6 678	22 139
Löpande underhåll av bostäder	1 120	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 819	3 002
Löpande underhåll tvättutrustning	2 589	0
Löpande underhåll hissar	70 179	57 956
Summa	96 494	92 777
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	15 750	144 000
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	27 664
Periodiskt underhåll markytor	119 992	186 342
Summa	135 742	358 006
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	63 355	48 889
Revisionsarvoden	8 914	9 137
Övriga externa kostnader	46 517	28 644
Summa	118 786	86 670

**HSB:s Brf Stettin i Malmö**

Noter		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Not 8	Tomträtsavgäld		
	Tomträtsavgäld	181 133	181 120
	Ny tomträtsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2022-01-01		
Not 9	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	330 584	330 584
	Summa	330 584	330 584



HSB:s Brf Stettin i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 928 745	17 928 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 928 745	17 928 745
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 819 883	-4 489 299
Årets avskrivningar	-330 584	-330 584
Utgående avskrivningar	-5 150 467	-4 819 883
Bokfört värde Byggnader	12 778 278	13 108 862
Bokfört värde Byggnader och Mark	12 778 278	13 108 862
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	22 600 000	17 800 000
Byggnad - lokaler	1 310 000	1 294 000
	23 910 000	19 094 000
Mark - bostäder	18 000 000	12 000 000
Mark - lokaler	1 123 000	748 000
	19 123 000	12 748 000
Taxeringsvärde totalt	43 033 000	31 842 000
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB:s Brf Stettin i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	20 170	16 742
	20 170	16 742

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	820	914
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 403	79 014
	83 223	79 928

Not 14 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	626 074	0	339 988	107 812	-283 444
Resultatdisponering under året				-283 444	283 444
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-135 742	135 742	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			209 000	-209 000	
Årets resultat					-115 965
Belopp vid årets slut	626 074	0	413 246	-248 889	-115 965

Not 15 & Not 16	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristiga skulder	Amortering nästa år
	Danske Bank	13710186633	1,00%	2019-10-31	8 745 530	8 745 530	0
	SEB Bolån	25927176	0.71%	2020-07-28	1 233 790	1 233 790	20 000
	SEB Bolån	38402579	1.06%	2021-02-28	2 965 000	0	60 000
					12 944 320	9 979 320	80 000

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

10 059 320

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	13 120 000	13 120 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB:s Brf Stettin i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 930	12 830
Övriga upplupna kostnader	112 487	115 138
Förutbetalda hyror och avgifter	91 582	123 771
	<u>219 999</u>	<u>251 739</u>

Malmö 16/12 - 2019
Joakim Ewald
Christoffer Kralmark
Björn Klefbohm
Simon Falke
Märten Aldén
Rickard AnderssonVår revisionsberättelse har 21/1 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Erica Gustavsson
Av föreningen vald revisor
Dejan Mijic
BörRevison AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stettin i Malmö, org.nr. 716407-0661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stettin i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019.

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 Augusti 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Stettin i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019 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 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 trygghetssätt.

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:

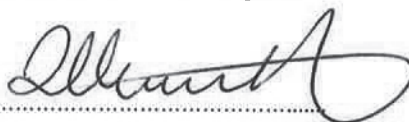
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

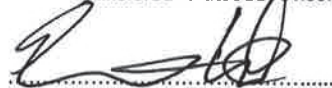
Malmö den 21 / 1 - 2020



Dragan Mitic

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erica Gustavsson

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 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 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.

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.