



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
ROSENVÅNG 1
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Org. Nr: 746000-6161

HSB Brf Rosenvång 1

KALLELSE

Medlemmarna i **Bostadsrättsförening Rosenvång 1** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma, **måndagen den 22 februari 2021 kl. 18,30**

Lokal: Folkets hus på Limhamn

DAGORDNING

Öppnande av stämman

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

Klipp här-----

Anmälan till enklare måltid efter årsstämman. Lägg anmälan i föreningens brevlåda Sveagatan 103 A, senast måndagen den 15 februari 2021.

Jag/vi kommer: Lägenhet nr. _____ Antal personer _____ Veg. alternativ _____

Går även bra med mail: rosenvang1@outlook.com.

HSB Brf Rosenvång 1 i Malmö
Org.nr 746000-6161

Styrelsen för HSB Brf Rosenvång 1 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf ROSENVÅNG 1

Org. nr 746000-6161

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

föreningens 64:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1949 på fastigheten Törnskatan 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är: Storabackegatan 26. Västanväg 61, Västanväg 59, Västanväg 57 samt Sveagatan 103

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1 st.
2	86 st.
3	18 st.
Lokaler, bostadsrätt	2 st.
Parkeringsplatser	40 st.

Total lägenhetsyta: 6 220 kvm

Total lokalyta: 337 kvm.

Lägenheternas medelyta 59,7 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Uppfräschning av trädgården, omfogning av fastigheter, gemensamhetslokal.

RS

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls måndagen den 25 februari 2019.

Närvarande var 27, varav 24 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande:	Göran Petersson
Vice-ordförande:	Jill Ek
Sekreterare	Jill Ek
Studieorganisatör:	Styrelsen
Utsedd av HSB:	Inger Löfquist
Ledamot:	Tommy Georgsson
Suppleant	Ann Krets
Suppleant:	Emma Herrlin
Suppleant	Nina Trulsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Göran Petersson och suppleanten Ann Krets. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Firman tecknas av två ordinarie i förening

Revisorer

Hugo Melander och Mikael Uppström samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Heidi Popper och Annika Dahlin

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Göran Petersson Ersättare: Jill Ek

Vicevärd

Göran Petersson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll enl. underhållsplan. IMD-el, OVK-besiktning och spolning avloppsstammar.

Underhåll.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 752 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för åren 2020 - 21 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov. Styrelsen beslöt höja årsavgiften fr.o.m. den 1/1 2021 med 2%. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 938 209 kr. Under året har föreningen amorterat 107 576 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 157 år.

Styrelsen anser att amortera av på skulderna, och att även i fortsättningen begränsa riskerna så att föreningens lån har olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat visar att föreningen ekonomi är god, men en höjning med 2% för framtida underhåll behöver göras.

Extrastämma

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Väsentliga avtal

Bahnhof, bredband. Anticimex, måsar och skadeodjur. E.on. serviceavtal värme. Sydantenn jour samt hostingavtal. Bengtsson´s tvättmaskiner, serviceavtal, HSB administration, ÅF värmestyning, Gröna Gården trädgård och fastighetskötsel.

Medlemsinformation

Under året har 13 st. lägenhetsöverlåtelser. Vid årets utgång hade föreningen 120 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.

Ekonomisk ställning och resultat

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

PKA

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 176	4 994	4 874	4 759	4 637
Rörelsens kostnader	-4 653	-4 579	-4 617	3 616	3 908
Finansiella poster, netto	-246	-274	-292	-209	-224
Årets resultat	297	141	-35	933	506
Likvida medel & fin placeringar	3 657	2 873	4 958	2 591	1 506
Skulder till kreditinstitut	16 938	17 046	16 144	7 243	7 301
Fond för yttre underhåll	4 600	4 449	4 520	4 257	4 090
Balansomslutning	26 715	26 494	29 117	16 566	15 891
Fastigheters taxeringsvärde	121 827	121 827	100 377	100 377	100 377
Soliditet (%)	34	33	32	53	49
Räntekostnad kr/kvm	39	43	46	32	34
Låneskuld kr/kvm	2 583	2 600	2 745	1 096	1 105
Avgift kr/kvm	752	742	731	712	696

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 417	4 449 062	4 063 512	140 823	8 835 814
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		401 000	-401 000		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		-250 039	250 039		0
Disposition av föregående års resultat:			140 823	-140 823	0
Årets resultat				296 633	296 633
Belopp vid årets utgång	182 417	4 600 023	4 053 374	296 633	9 132 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 053 374
årets vinst	296 633
	4 350 007
disponeras så att i ny räkning överföres	4 350 007
	4 350 007

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

RE

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 021 644	4 947 238
Övriga intäkter	3	154 547	46 281
		5 176 191	4 993 519
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-489 636	-236 764
Planerat underhåll	5	-250 039	-360 496
Fastighetsavgift/skatt		-168 315	-162 855
Driftskostnader	6	-2 446 359	-2 485 782
Övriga kostnader	7	-327 877	-396 375
Personalkostnader	8	-195 435	-180 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 763	-755 763
		-4 633 424	-4 578 450
Rörelseresultat		542 767	415 069
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 302	4 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 436	-278 941
		-246 134	-274 246
Årets resultat		296 633	140 823

17/11

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	22 760 078	23 515 841
Pågående nyanläggningar	10	162 068	0
		22 922 146	23 515 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	700
		1 500	700
Summa anläggningstillgångar		22 923 646	23 516 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		179	6 175
Avräkningskonto HSB Malmö		2 657 382	1 872 302
Övriga fordringar	13	20 324	16 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113 091	81 213
		2 790 976	1 976 687
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>		542	542
Summa omsättningstillgångar		3 791 518	2 977 229
SUMMA TILLGÅNGAR		26 715 164	26 493 770

JK

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 417	182 417
Fond för yttre underhåll	15	4 600 024	4 449 062
		4 782 441	4 631 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 053 374	4 063 512
Årets resultat		296 633	140 823
		4 350 007	4 204 335
Summa eget kapital		9 132 448	8 835 814
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 612 805	15 989 459
Summa långfristiga skulder		15 612 805	15 989 459
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 325 404	1 056 326
Leverantörsskulder		101 906	90 316
Aktuella skatteskulder		15 855	10 395
Övriga kortfristiga skulder	19	-40 376	50 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	567 122	461 361
Summa kortfristiga skulder		1 969 911	1 668 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 715 164	26 493 770

Pelle

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		296 633	140 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		755 763	755 763
Resultat efter finansiella poster		1 052 396	896 586
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 996	-6 085
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 204	-5 829
Förändring av leverantörsskulder		11 590	-971 775
Förändring av kortfristiga skulder		20 746	-883 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 055 524	-970 607
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-162 068	-16 313
Investeringar i finansiella andel Fonus		-800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-162 868	-16 313
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-107 576	-1 098 623
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-107 576	-1 098 623
Årets kassaflöde		785 080	-2 085 543
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 872 844	4 958 387
Likvida medel vid årets slut		3 657 924	2 872 844

Pick

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 föreningen 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 tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Avskrivningarna 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 1,99 %.

Kassaflödesanalys

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

PCA

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	4 678 132	4 616 648
Årsavgifter lokaler, ej moms	289 372	285 580
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	50 000	41 450
Hysesintäkter lokaler, ej moms	6 900	6 900
Hysesbortfall garage, p-platser och lokaler ej momsreg	-2 760	-3 340
	5 021 644	4 947 238

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Överlåtelseavgift	14 136	15 119
Pantförskrivningsavgift	14 479	9 665
Avgift andrahandsupplåtelse	11 764	17 832
Ersättning försäkringsskador	113 860	0
Diverse avdrag vid avisering	0	-1 872
Övriga intäkter	308	5 537
	154 547	46 281

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	39 207	4 691
Material i löpande underhåll	31 745	15 843
Löpande underhåll av bostäder	198 338	5 563
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	5 738
Löpande underhåll tvättutrustning	101 667	43 573
Löpande underhåll av installationer	8 860	0
Löpande underhåll Va/sanitet	5 531	32 333
Löpande underhåll värme	0	11 668
Löpande underhåll ventilation	2 265	2 250
Löpande underhåll el	17 507	22 296
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	22 214	36 875
Löpande underhåll av markytor	4 366	0
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	2 006
Skadegörelse	21 800	2 865
Försäkringsskador	36 136	51 063
	489 636	236 764

PKB

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll bostäder	0	42 068
Periodiskt underhåll tvättutrustning	91 289	46 620
Periodiskt underhåll installationer	158 750	0
Periodiskt underhåll markytor	0	198 708
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	73 100
	250 039	360 496

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	471 101	537 398
Trädgårdsskötsel grundavtal	333 749	271 396
Fastighetsförsäkringar	84 744	87 113
Elavg för drivkraft och belysning	151 535	154 841
Fjärrvärme	846 873	883 742
Vatten	238 128	202 804
Sophämtning	78 735	70 636
Kabel-TV	38 021	35 021
Bredband	117 722	171 554
Serviceavtal	68 613	67 278
Bevakningskostnader	17 137	3 999
	2 446 358	2 485 782

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	135 340	141 968
Revisionsarvoden	9 988	9 237
Medlemsavgift HSB Malmö	44 820	44 820
Överlåtelseavgifter	18 742	10 364
Pantförskrivningsavgifter	14 513	11 080
Styrelse	11 256	12 981
Stämma	6 175	5 745
Energideklaration	13 625	0
Fastighetsjour	5 607	924
Avgifter för juridiska åtgärder	51 010	95 879
Korttidsinventarier	16 801	63 377
	327 877	396 375

12/4

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	141 900	108 450
Revisionsarvode	5 676	4 185
Löner och andra ersättningar	3 310	3 255
	150 886	115 890
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	44 549	22 526
	44 549	22 526
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	195 435	138 416

Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 036 402	38 020 089
Omklassificering, fasad		16 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 036 402	38 036 402
Ingående avskrivningar	-14 654 731	-13 898 968
Årets avskrivningar	-755 763	-755 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 410 494	-14 654 731
Ingående anskaffningsvärde mark	134 170	134 170
Utgående ackumulerade uppskrivningar	134 170	134 170
Utgående redovisat värde	22 760 078	23 515 841
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
	120 000 000	120 000 000
Bokfört värde byggnad - lokaler	1 387 000	1 387 000
Bokfört värde mark - lokaler	440 000	440 000
	1 827 000	1 827 000

elb

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Pågående byggnation IMD	162 068	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 068	0
Utgående redovisat värde exkl. moms	162 068	0

Investeringskostnaden ligger på 404 801 kr (inkl. moms) enligt anbudet från EcoGuard AB som vann upphandlingen. Beräknas att färdigställas under 2021.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	700
Utgående redovisat värde	1 500	700

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	20 324	16 997
	20 324	16 997

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 411	2 850
Willis Estate AB	39 588	29 328
Sydantenn Tele AB	11 307	5 687
Telia Sverige AB	1 892	1 892
Bahnhof AB	15 783	15 901
Anticimex AB	22 628	0
Comhem	0	2 922
HSB	0	3 152
LC Renova	0	19 481
	93 609	81 213

REA

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	4 449 063	4 519 559
Avsättning	401 000	290 000
Ianspråktagande	-250 039	-360 496
	4 600 024	4 449 063

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 517 000	19 517 000
	19 517 000	19 517 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån	1,44	2021-12-28	1 231 829	1 245 829
SEB Bolån	1,66	2023-01-28	1 738 652	1 747 828
SEB Bolån	1,26	2020-03-28	948 750	953 750
Stadshypotek	1,26	2022-09-30	5 917 500	5 947 500
Stadshypotek	2,02	2025-10-30	4 931 250	4 956 250
Stadshypotek	0,95	2020-12-01	1 231 828	1 245 828
Stadshypotek	1,08	2024-04-30	938 400	948 800
			16 938 209	17 045 785
Kortfristig del av långfristig skuld			1 325 404	1 056 326

Not 18 Skulder till kreditinstitut

1 325 404 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 107 576 kr

Beräknad skuld om 5 år 16 400 329 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 325 404	1 056 326
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	15 612 805	15 989 459
	16 938 209	17 045 785

Pela

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

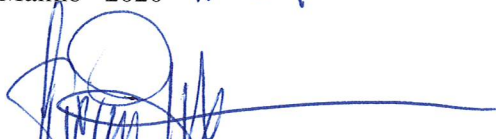
	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	0	36 714
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	141	13 385
	141	50 099

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 388	17 836
Övriga upplupna kostnader	119 444	35 288
Förutbetalda hyror och avgifter	430 289	408 237
	567 121	461 361

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

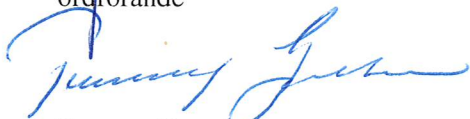
Malmö 2020 - 11-04



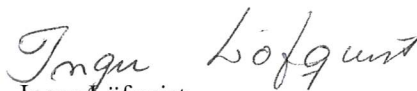
Göran Petersson
ordförande



Jill Ek



Tommy Georgsson

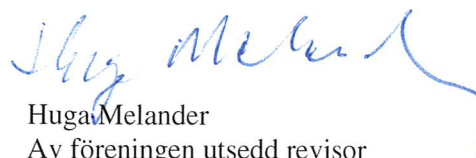


Inger Löfquist
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 23/11

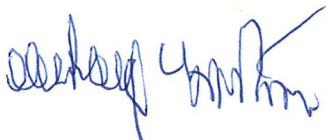


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Huga Melander
Av föreningen utsedd revisor

Mikael Uppström
Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosenvång 1 i Malmö, org.nr. 746000-6161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenvång 1 i Malmö för räkenskapsåret 2019/20.

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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

PC4

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 Rosenvång 1 i Malmö för räkenskapsåret 2019/20 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

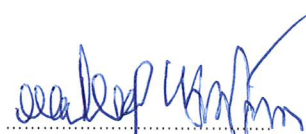
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23/11 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hugo Melander
Av föreningen vald revisor



Mikael Upström
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.

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.