

ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

BRF ULLA 6
I MALMÖ

Styrelsen för Brf Ulla 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 1943 på fastigheten Ulla 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 13 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö. Fastigheten förvärvades 2017 för 24 544 400 kr och ombildades 2017-06-01.

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	4	21
1	1	34
2	1	55
2	2	42
2	2	59
2	1	61
2	3	65
2	1	107

Total lägenhetsyta 738 kvm

Lägenheternas medelyta 49,2 kvm.

Två av dessa lägenheter är hyresrätter.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Relining av avlopp

Bytt lås från trapphus till innergård för att säkerställa utrymningsväg

Besiktning av balkonger

Elreovering

OVK åtgärder

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2021

Närvarande var 6 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Markus Rosensvärd - Till 8 juni 2021
Alice Linse - Omvald styrelseledamot
Christoffer toledo - till 8 juni 2021
Anders Johansson - Ordförande
Martin Fredricson - Suppleant
Joakim Klint - Från 8 juni 2021
Adam Wenhov - Från 30 september 2021
Elena Persson - Från 30 september 2021

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmateknare två i förening
Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Afrodită Cristea BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Relining av avloppstammar i hela huset.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Renovering av tak, balkonger och fasad.
Byte av maskiner i tvättrummet.
Stambyte / renvering av tappvattenstammar.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och eventuella försäljningar av lägenheter

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 816 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Under 2021 har styrelsen arbetat med att sänka kostnader och utgifter för föreningen. Föreningen bytte till ett mer prisvärt alternativ för teknisk förvaltning och kunde genom förhandling sänka räntan på ett av banklånen till 0.7 procent. Efter 2021 har föreningen också valt att byta till ett mer prisvärt alternativ för ekonomisk förvaltning.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas i enlighet med den ekonomiska planen. Beslut om eventuella avgiftshöjning avvaktas med tills kostnaden för underhållsprojekten 2022 och 2023

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 462 000 kr. Under 2021 har föreningen

amorterat 500 000 från ett av lånen. Då bindningstiden för flera av föreningen lån löper ut 2022 kommer föreningen se över alternativ och att eventuellt flytta lånen för en bättre ränta.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya styrelsemedlemmar 2021-08-31, vari samtliga röstberättigade medlemmar utom två var representerade. Stämman beslutade att välkomna två nya styrelsemedlemmar till styrelsen; Adam Wenhov och Elena Persson.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar (18 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	743	721	751	615
Rörelsens kostnader	779	851	1 093	604
Finansiella poster, netto	122	213	151	149
Årets resultat	-158	-343	-493	-138
Likvida medel & fin placeringar	842	1 822	2 069	413
Skulder till kreditinstitut	9 462	9 962	9 962	9 062
Fond för yttre underhåll	280	147	40	0
Balansomslutning	26 394	26 532	27 144	24 741
Fastigheternas taxeringsvärde	16 600	16 600	16 600	12 400
Soliditet %	62	62	62	62
Räntekostnad kr/kvm	165	291	206	202
Låneskuld kr/kvm	12 821	13 499	13 499	12 279
Avgift kr/kvm	816	777	696	709

År 2017 avser 6 månader

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 358 624	167 764	147 125	-938 806	-342 516	16 392 191
Avsättning år 2021 yttre fond			133 000	-133 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-342 516	342 516	0
Årets resultat					-158 296	-158 296
Belopp vid årets utgång	17 358 624	167 764	280 125	-1 414 322	-158 296	16 233 895

Brf Ulla 6
Org.nr 769632-1673

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 414 322
årets förlust	-158 296
	-1 572 618

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 572 618
	-1 572 618

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	645 206	615 521
Övriga intäkter	3	97 659	105 046
		742 865	720 567
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-22 821	-34 030
Planerat underhåll	5	0	-47 375
Fastighetsavgift/skatt		-21 885	-21 435
Driftskostnader	6	-336 069	-405 079
Övriga kostnader	7	-71 890	-62 251
Personalkostnader	8	-62 819	-59 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 657	-220 867
		-779 141	-850 570
Rörelseresultat		-36 276	-130 003
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 020	-215 087
		-122 020	-212 512
Årets resultat		-158 296	-342 516

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 484 214	24 678 121
		25 484 214	24 678 121
Summa anläggningstillgångar		25 484 214	24 678 121
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 183
Avräkningskonto HSB Malmö		730 209	1 709 022
Övriga fordringar	10	3 395	3 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 174	27 515
		761 778	1 741 120
<i>Kassa och bank - Handelsbanken/klientmedelskonto</i>		148 119	113 079
Summa omsättningstillgångar		909 897	1 854 199
SUMMA TILLGÅNGAR		26 394 111	26 532 320

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 358 624	17 358 624
Uppåtelseavgifter		167 764	167 764
Fond för yttre underhåll		280 125	147 125
		17 806 513	17 673 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 414 322	-938 806
Årets resultat		-158 296	-342 516
		-1 572 618	-1 281 322
Summa eget kapital		16 233 895	16 392 191
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	0	5 652 000
Summa långfristiga skulder		0	5 652 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	9 462 000	4 310 000
Leverantörsskulder		35 115	28 850
Aktuella skatteskulder		1 449	2 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	661 652	147 138
Summa kortfristiga skulder		10 160 216	4 488 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 394 111	26 532 320

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-158 296	-342 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		263 657	220 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		105 361	-121 649
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		528	15 051
Förändring av kortfristiga skulder		520 087	-140 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten		625 976	-246 931
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 069 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 069 750	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	0
Årets kassaflöde		-943 774	-246 931
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 822 101	2 069 032
Likvida medel vid årets slut		878 327	1 822 101

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 117 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 1,67 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	551 070	524 837
Hysesintäkter, bostäder	94 136	90 684
	645 206	615 521

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Kabel-TV	13 584	13 880
El moms	25 488	23 244
Övriga intäkter ej moms	1 200	1 840
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	48 048	48 906
Påminnelseavgift	60	0
Överlåtelseavgift	5 950	3 549
Pantförskrivningsavgift	2 850	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	479	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	13 627
	97 659	105 046

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparationer, bostäder	5 313	3 924
Reparationer av gemensamma utrymmen	4 216	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	1 424	0
Reparationer, Värme	0	1 277
Reparationer el/tele	2 544	0
Reparationer av byggnader utvändigt	3 044	0
Reparation av markytor	681	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	24 043
Reparation, övrigt	5 599	4 786
	22 821	34 030

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat UH Ventilation	0	47 375
	0	47 375

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
El	59 745	55 378
Uppvärmning	107 210	89 695
Vatten	34 887	38 064
Sophämtning	27 439	24 613
Fastighetsskötsel och lokalvård	27 052	94 362
Obligatoriska besiktningkostnader -balkonger	0	26 250
Övriga avgifter -försäkring, kabel-TV, bredband, serviceavtal	79 736	76 717
	336 069	405 079

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	41 265	41 407
Revisionsarvoden	11 675	14 750
Övriga kostnader	18 950	6 094
	71 890	62 251

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	47 800	45 300
	47 800	45 300
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	15 019	14 233
	15 019	14 233
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	62 819	59 533

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 699 248	14 699 248
Årets investeringar - relining	1 069 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 768 998	14 699 248
Ingående avskrivningar	-709 722	-488 855
Årets avskrivningar	-263 657	-220 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-973 379	-709 722
Mark	10 688 595	10 688 595
Utgående värde mark	10 688 595	10 688 595
Bokfört värde byggnader och mark	25 484 214	24 678 121
Taxeringsvärden byggnader	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	16 600 000	16 600 000
Bokfört värde byggnader	14 795 619	13 989 526
Bokfört värde mark	10 688 595	10 688 595
	25 484 214	24 678 121

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 395	3 400
	3 395	3 400

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader- försäkring, bredband, kabel-TV	28 174	27 515
	28 174	27 515

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	9 962 000	9 962 000
	9 962 000	9 962 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

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 500 000 kr. Beräknad skuld om 5 år uppgår till 9 962 000 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 462 000	4 310 000
	9 462 000	4 310 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,70	2022-06-01	400 000	900 000
Stadshypotek	0,70	2022-06-01	3 410 000	3 410 000
Stadshypotek	1,99	2022-06-01	5 652 000	5 652 000
			9 462 000	9 962 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 023	29 891
Förutbetalda hyror och avgifter	36 590	50 525
Upplupen värme	18 195	16 089
Upplupen el	7 727	5 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539 607	0
Beräknat arvode för revision	12 800	13 500
Upplupna arvoden	34 020	24 300
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	10 689	7 635
Förutbetalda hyror och avgifter	36 590	50 525
	698 241	197 662

Brf Ulla 6
Org.nr 769632-1673

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Malmö den 2022-03-14

Anders Johansson
Ordförande

Elena Persson

Alice Linse

Joakim Klint

Adam Wenhov

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-15

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ulla 6, org.nr. 769632-1673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulla 6 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ulla 6 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
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 tjuogoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.