



Org.nr: 769631-9057

## Styrelsen för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie

Org.nr: 769631-9057

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Styrelsen för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2018 på fastigheten Racketen 1 i Malmö kommun som föreningen innehar med äganderätt.

Föreningen består av 3 huskroppar med totalt 89 lägenheter. Därutöver finns ett styrelserum samt en övernattningslägenhet i bottenplan vid Mellersta Tennisgränd 5 och 7. Samt en lokal för uthyrning.

Parkering finns för föreningens medlemmar med 40 garageplatser i källarplan samt 30 öppna bilplatser.

Föreningens fastighetsbeteckning är Racketen 1 i Malmö kommun.

Föreningen adresser är Hus A Norra Tennisgränd 4-6, Hus B Mellersta Tennisgränd 9-11 och Hus C Hyllie Boulevard 2 D och 2 E.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:


R o k	Antal
1	01
2	32
3	20
4	26
5	10
Totalt:	89
Lokaler, hyresrätt	1 med yta på 103 m2
Total bostadsarea:	6617 m2
Total lokalyta	103 m2

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### FÖRENINGSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen bildades vid stämma 2016-03-17.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Övertagande stämma 2019-12-09. 


**STYRELSEN.**(fram till övertagande stämman 2019-12-09)

Ordförande	Bengt Skånhamre
Ledamot	Börje Nilsson
Ledamot	Lena Hammarström
Ledamot	Bahareh Razirad
Ledamot	Andreas Lindvall
Suppleant	Jennie Nilsson
Suppleant	Eva Larsson

**STYRELSEN.**(from 2019-12-10)

Ordförande	Bahareh Razirad
Ledamot	Samra Dolovac
Ledamot	Anthon Johnsson
Ledamot	Eva Larsson
Ledamot	Jennie Nilsson
Ledamot	Carl Rittner Nyström
HSB-ledamot	Kenneth Kalläne
Suppleant	Maria Segerstein
Suppleant	Tatjana Vagic

Samtliga styrelseledamöter förutom HSB-ledamoten är valda till nästa ordinarie föreningsstämma.

**SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen har under verksamhetsperioden hållit 10 protokollförda sammanträden.

Vicevärdstjänsten tillhandahålls av HSB.

**REVISORER**

Lena Andersson och Björn Klefbohm samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

Föreningen överlämnades från HSB vid övertagandestämman den 9 december 2019.

**SERVICEAVTAL**

HSB Malmö administrativ förvaltning  
HSB Malmö Teknisk förvaltning  
Telenor Bredband

*Handwritten signatures in blue ink:*  
Two signatures are visible, one above the other, both appearing to be initials or short names.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 (13) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 135 medlemmar (136 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	5 323	1 489	0
Rörelsens kostnader	-5 010	-2 242	-1
Finansiella poster, netto	1 122	90	17
Årets resultat	-808	-663	16
Likvida medel & fin placeringar	1 479	4 536	4 470
Skulder till kreditinstitut	87 211	88 109	161 251
Fond för yttre underhåll	392	196	0
Balansomslutning	256 758	262 024	165 916
Fastigheternas taxeringsvärde	122 702	93 702	64 000
Soliditet %	65	64	0
Räntekostnad kr/kvm	170	0	0
Låneskuld kr/kvm	13 180	0	0
Avgift kr/kvm	655	0	0

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	105 872	65 533	196	-178	-663	170 760
Avsättning år 2019 yttre fond			196	-196		0
Disposition av föregående års resultat:				-663	663	0
Årets resultat					-808	-808
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>105 872</b>	<b>65 533</b>	<b>392</b>	<b>-1 037</b>	<b>-808</b>	<b>169 952</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 036 725
årets förlust	-808 257
	<b>-1 844 982</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 844 982
	<b>-1 844 982</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 323 437	1 489 128
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 323 437</b>	<b>1 489 128</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 804 831	-781 400
Övriga externa kostnader	4	-328 739	-169 161
Personalkostnader	5	-78 852	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 797 471	-1 291 550
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 009 893</b>	<b>-2 242 111</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>313 544</b>	<b>-752 983</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 261	95 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 062	-5 791
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 121 801</b>	<b>89 885</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-808 257</b>	<b>-663 098</b>

*K. Laga*  
*td*

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----	------------	------------

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	254 607 479	256 404 950
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>254 607 479</b>	<b>256 404 950</b>

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>254 607 979</b>	<b>256 405 450</b>

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 778	62 344
Övriga fordringar		1 857 929	4 910 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	288 319	645 914
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 150 026</b>	<b>5 618 990</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 150 026</b>	<b>5 618 990</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>256 758 005</b>	<b>262 024 440</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

*Handwritten signature and initials*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		105 872 000	105 872 000
Upplåtelseavgifter		63 533 000	63 533 000
Yttre fond		392 000	196 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>169 797 000</b>	<b>169 601 000</b>

***Ansamlad förlust***

Balanserat resultat		-1 036 725	-177 627
Årets resultat		-808 257	-663 098
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 844 982</b>	<b>-840 725</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>167 952 018</b>	<b>168 760 275</b>

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	86 313 528	58 140 512
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 313 528</b>	<b>58 140 512</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	897 736	29 968 488
Leverantörsskulder		496 273	12 698
Skatteskulder		406 040	630 808
Övriga skulder		110 319	10 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	582 091	4 500 851
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 492 459</b>	<b>35 123 653</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>256 758 005</b>	<b>262 024 440</b>
--------------------	--------------------

*Handwritten signature*

## Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-808 257	-663 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 797 471	1 291 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>989 214</b>	<b>628 452</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	58 566	-62 344
Förändring av kortfristiga fordringar	353 383	-643 872
Förändring av leverantörsskulder	483 575	12 698
Förändring av kortfristiga skulder	-4 044 017	30 346 147
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 159 279</b>	<b>30 281 081</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-96 540 050
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-96 540 050</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning av lån	0	-103 110 688
Amortering av lån	-897 736	0
Inbetalda insatser	0	169 405 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-897 736</b>	<b>66 294 312</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 057 015</b>	<b>35 343</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 535 924	4 500 581
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 478 909</b>	<b>4 535 924</b>

*Handwritten signature and date 2020-10-10*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har under året övergått från K3-regelverket till K2-regelverket, då detta ger en mer rättvisande bild gällande den ekonomiska livslängden på föreningens fastighet.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### 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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hyresintäkter garage och p-platser, momsreg	441 277	75 444
Årsavgifter bostäder	4 334 472	971 032
El, ej momsreg	213 203	278
Bredband	212 532	46 633
Övrigt	121 953	395 741
	<b>5 323 437</b>	<b>1 489 128</b>

*Handwritten signature*

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	262 778	684
Elavg för drivkraft och belysning	618 022	0
Fjärrvärme	362 129	57 653
Vatten	222 712	0
Sophämtning	95 360	5 761
Fastighetsförsäkringar	133 022	40 154
Bredband	203 663	73 283
Fastighetsskatt	27 020	374 808
Fastighetsskötsel	739 684	227 333
Övrigt	140 441	1 724
	<b>2 804 831</b>	<b>781 400</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Avgifter för juridiska åtgärder	109 000	0
Pantförskrivningsavgifter	27 902	48 695
Revisionsarvoden - extern revisor	9 500	18 051
Stämma	1 441	0
Administrativ förvaltning, grundavtal	75 060	49 000
Medlemsavgift HSB Malmö	37 350	415
Överlåtelseavgifter	22 248	9 555
Övrigt	46 238	43 445
	<b>328 739</b>	<b>169 161</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	50 000	0
Övriga förtroendevalda	10 000	0
Sociala kostnader	18 852	0
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>78 852</b>	<b>0</b>

0  
KAM K  
Btm

## Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	215 696 500	215 696 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 696 500</b>	<b>215 696 500</b>
Ingående avskrivningar	-1 291 550	0
Årets avskrivningar	-1 797 471	-1 291 550
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 089 021</b>	<b>-1 291 550</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	42 000 000	42 000 000
<b>Utgående ackumulerade Anskaffningsvärden</b>	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>254 607 479</b>	<b>256 404 950</b>
Taxeringsvärden byggnader	83 702 000	70 702 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	23 000 000
	<b>122 702 000</b>	<b>93 702 000</b>
Bokfört värde byggnader	212 607 479	214 404 950
Bokfört värde mark	42 000 000	42 000 000
	<b>254 607 479</b>	<b>256 404 950</b>

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav Andel i HSB Malmö

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt	288 319	645 914
	<b>288 319</b>	<b>645 914</b>

## Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	88 109 000	88 109 000
	<b>88 109 000</b>	<b>88 109 000</b>

*kan K*  
*pd*

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

897.736 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 897.736 kr.  
Beräknad skuld om fem år beräknas till 82.722.554 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	897 736	29 968 488
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	86 313 528	58 140 512
	<b>87 211 264</b>	<b>88 109 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	371 595	267 357
Övrigt	210 496	4 233 494
	<b>582 091</b>	<b>4 500 851</b>

*Handwritten signature*



Malmö

2020-04-10

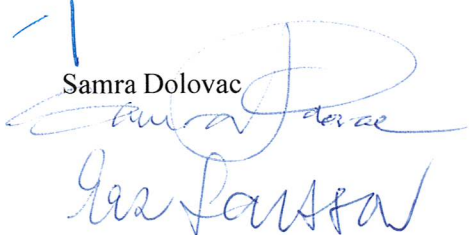


Bahareh Razirad  
Ordförande



Kennet Kalläne

1  
Samra Dolovac



Eva Ingegerd Larsson

Anthor Johansson



Jennie Nilsson



Carl Rittner Nyström



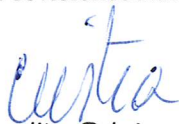
Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-05-26

Afrodita Cristea

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Andersson

Av föreningen utsedd revisor

Björn Klefbohm

Av föreningen utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sportsbyn i Hyllie, org.nr. 769631-9057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie för räkenskapsåret 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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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


Malmö den 26/5 2020



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Andersson  
Av föreningen vald revisor



Björn Klefbohm  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **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 tjugoförårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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

**Egna anteckningar.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Egna anteckningar.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**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.