



ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

**HSB BRF
VÄRJAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Brf Värjan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Torsdagen 2022-02-24 kl 18.30

Lokal: Eriksrogatan 3, styrelselokal i källarplan

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Värjan i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningens ändamål

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.

Beskrivning av föreningen

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1950 på fastigheten Vapensmeden 2 som föreningen innehar med äganderätt. I fastigheten finns två bostadshus med sammanlagt tre trapphus.

Fastighetens adresser är Eriksrogatan, och Fågelbacksgatan 14 A och 14B.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Lägenhetsbestånd

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	12st
3	17st
5	1 st
Totalt	30 st
Lokal bostadsrätt.	1 st

Total lägenhetsyta 2068,5 m²

Total lokalyta 85 m².

Lägenheternas medelyta 69 m².

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma(poströstning) hölls 2021-02-25 och 18 röstberättigade medlemmar poströstade.

Styrelsen

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande:	Birgitta Spjuth
Ledamot/Vice ordförande:	Madelaine Esser
Sekreterare:	Helena Persson
Studieorganisatör:	Adrienn Görgenyi
Ledamot/ekonomiskt föredragande:	Adam Bermhagen
Ledamot:	Göran Lenander (avgått 2021-06-01, ingen ersättare)
Ledamot:	Jan Wattvi
Utsedd av	HSB: Martin Svensson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

I tur att avgå kommande ordinarie föreningstämma är ordförande Birgitta Spjut samt ledamöter Jan Wattvi och Adriann Görgenyi..

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Jan Wattvi med Göran Lenander som suppleant

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Birgitta Spjuth och Adam Bermhagen samt Madelaine Esser och Helena Persson

Revisorer

Revisorer har varit Andrei Tarus och Rasmus Andreasson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Britt-Marie Karlberg och Birgitta Andersson med Britt-Marie Karlberg som sammankallande.

Fastighetsförvaltning:

Sekant fastighetsservice

Väsentliga händelser under året

Året har präglats av coronapandemin. För styrelsen del har det inneburit att styrelsemöten har varit digitala fram till junimötet. Det har även inneburit att de flesta sociala sammankomster ex, julgranständning, fixardagar med grill, (21-08-22 kunde dock en fixardag genomföras) kräftkalas har fått ställas in.

Styrelsen har initierat att en trädgårdsgrupp bildats. Gruppen har bl.a startat odling i pallkragar av grönsaker för medlemmarna att förse sig av. Styrelsen har gjort två medlemsutskick med information samt övergått till digital kommunikation för de som så önskar. Styrelsen har genomfört en översyn av samtliga brandsläckare. Styrelsen har beslutat skänka brandsläckarna till medlemmarna.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- genomfört det planerade reling projektet
- byte av samtliga termostater och justering av ventilation och värme samt uppföljning av medlemmars nöjdhet av vidtagna åtgärder.
- inköp av ny tvättmaskin

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomförs enligt avtal vart tredje år (nästa gång verksamhetsår 22/23) tillsammans med besiktningsman/HSB. I samband med digitalt möte med HSB's besiktningsman 2021-05-20 genomförde styrelsen en syn av fastigheten. Underhållsplanen är uppdaterad.

De närmsta åren planerar styrelsen för följandestörre åtgärde:
underhåll av fasad och tak, ommålning av tvättstuga, källare.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med egna medel och lån om det krävs.

Kommentar till bokslut

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 855 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade att ett höjningsbehov av årsavgifterna inte förelåg varför styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade räkenskapsår 2021/2022.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 912 397 kr. Under året har föreningen amorterat 174 480 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. På grund av de olika bindningstider föreningen har på olika lån väljer styrelsen att lägga fokus på att amortera på de lånen med högst ränta.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande

Medlemmar

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar (38 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 847	1 779	1 795	1 800	1 784
Rörelsens kostnader	-1 775	-1 435	-1 499	-1 380	-1 554
Finansiella poster, netto	-129	-130	-133	-126	-170
Årets resultat	-58	233	163	294	60
Likvida medel & fin placeringar	671	1 220	1 641	1 296	821
Skulder till kreditinstitut	10 912	8 365	9 312	9 545	9 777
Fond för yttre underhåll	2 277	2 282	2 244	2 271	2 219
Balansomslutning	17 478	15 024	15 720	15 769	15 718
Fastigheters taxeringsvärde	45 800	45 800	45 800	38 049	38 049
Soliditet (%)	36	42	39	38	36
Räntekostnad kr/kvm	63	60	62	62	83
Låneskuld kr/kvm	5 276	3 884	4 323	4 431	4 726
Avgift kr/kvm	855	843	843	844	838

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 212	1 350 000	2 282 120	2 431 890	232 710	6 354 932
Ianspråktagande 20/21 av yttre fond			-52 721	52 721		0
Avsättning år 20/21 yttre fond			48 000	-48 000		0
Disposition av föregående års resultat:				232 710	-232 710	0
Årets resultat					-57 633	-57 633
Belopp vid årets utgång	58 212	1 350 000	2 277 399	2 669 321	-57 633	6 297 299

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 669 321
årets förlust	-57 633
	2 611 688

disponeras så att i ny räkning överföres	2 611 688
	2 611 688

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

Resultaträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 803 192	1 779 432
Övriga intäkter	3	43 414	12 774
		1 846 606	1 792 206
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-104 044	-40 057
Planerat underhåll	5	-52 722	-1 781
Fastighetsavgift/skatt		-45 770	-44 870
Driftskostnader	6	-819 809	-635 635
Övriga kostnader	7	-126 916	-132 342
Personalkostnader	8, 9	-117 784	-169 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 956	-410 994
		-1 775 001	-1 435 253
Rörelseresultat		71 605	356 953
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 721	5 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 959	-129 642
		-129 238	-124 242
Årets resultat		-57 633	232 710

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	16 733 242	13 611 198
Pågående nyanläggningar	11	1 188	98 518
		16 734 430	13 709 716
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		16 734 930	13 710 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 183
Avräkningskonto HSB Malmö		670 577	719 849
Övriga fordringar	13	23 658	19 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 176	72 332
		743 411	813 235
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	0	500 000
		0	500 000
Summa omsättningstillgångar		743 411	1 313 235
SUMMA TILLGÅNGAR		17 478 341	15 023 651

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 212	58 212
Uppåtelseavgifter		1 350 000	1 350 000
Fond för yttre underhåll	16	2 277 399	2 282 120
		3 685 611	3 690 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 669 321	2 431 890
Årets resultat		-57 633	232 710
		2 611 688	2 664 600
Summa eget kapital		6 297 299	6 354 932
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	10 737 917	6 231 432
Summa långfristiga skulder		10 737 917	6 231 432
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	174 480	2 133 785
Leverantörsskulder		25 689	25 881
Aktuella skatteskulder		3 973	17 651
Övriga skulder	20	2 972	15 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	236 011	244 535
Summa kortfristiga skulder		443 125	2 437 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 478 341	15 023 651

Kassaflödesanalys	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-57 633	232 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		507 956	410 994
Betald skatt		-612	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		449 711	643 704
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		21 164	-37 125
Förändring av kortfristiga skulder		-34 857	-80 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten		436 018	525 764
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 532 670	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 532 470	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 750 000	0
Amortering av lån		-202 820	-946 476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 547 180	-946 476
Årets kassaflöde		-549 272	-420 712
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 219 849	1 640 561
Likvida medel vid årets slut		670 577	1 219 849

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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 90 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 2,25 %.

Inventarier

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

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 252 783 kr (fg år 1 252 783 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	1 768 188	1 744 884
Årsavgifter lokaler, ej moms	35 004	34 548
	1 803 192	1 779 432

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Bredband	33 360	0
Övriga intäkter	10 054	12 774
	43 414	12 774

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Material i löpande underhåll	8 838	8 499
Löpande underhåll tvättutrustning	8 444	2 958
Löpande underhåll av installationer	6 227	0
Löpande underhåll Va/sanitet	10 532	26 946
Löpande underhåll värme	29 101	0
Löpande underhåll el	16 938	0
Löpande underhåll av markytor	12 518	1 655
Försäkringsskador	11 447	0
	104 045	40 058

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	52 722	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	1 781
	52 722	1 781

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	202 843	150 404
El	51 062	44 400
Uppvärmning	280 552	271 732
Vatten	77 066	70 771
Källsortering	62 411	54 851
Övrigt	145 875	43 477
	819 809	635 635

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	72 938	72 353
Revisionsarvoden	10 125	9 138
Övriga externa kostnader	43 853	50 851
	126 916	132 342

Not 8 Medelantalet anställda

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	44 776	47 300
Revisionsarvode	2 199	2 199
Löner och andra ersättningar	4 427	4 398
Löner anställda	53 013	68 523
	104 415	122 420
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 369	47 154
	13 369	47 154
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	117 784	169 574

Not 10 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	18 929 189	18 929 189
Överfört från Relining samt ventiler och termostater	3 630 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 559 189	18 929 189
Ingående avskrivningar	-5 372 991	-4 961 997
Årets avskrivningar	-507 956	-410 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 880 947	-5 372 991
Ingående anskaffningsvärden mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	55 000	55 000
Utgående redovisat värde	16 733 242	13 611 198
Taxeringsvärden byggnader	25 200 000	25 200 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	45 800 000	45 800 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	98 518	0
Inköp till påbörjat projekt med relining	3 532 670	98 518
Överfört till Byggnader	-3 630 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 188	98 518
Utgående redovisat värde	1 188	98 518

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	0	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	700
Utgående redovisat värde	500	700

Not 13 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	22 339	19 871
Övriga fordringar	1 319	0
	23 658	19 871

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 154	4 654
Övr förutb kostn, uppl int	48 022	67 678
	49 176	72 332

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2021-08-31	2020-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	500 000
	0	500 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	2 282 120	2 243 901
Avsättning	48 000	40 000
Ianspråktagande	-52 721	-1 781
	2 277 399	2 282 120

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 896 000	14 896 000
	14 896 000	14 896 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB	1,35	2022-09-28	1 095 000	1 155 000
SEB	1,35	2022-09-28	2 163 008	2 163 008
SEB	1,53	2024-08-28	893 424	903 904
Swedbank	1,57	2021-08-25	0	1 959 305
Swedbank	1,61	2023-06-21	2 080 000	2 184 000
Stadshypotek AB	0,65	2025-01-30	1 850 000	0
Stadshypotek AB	0,53	2024-09-01	1 930 965	0
SEB	0,9	2025-05-28	900 000	0
			10 912 397	8 365 217

Not 19 Skulder till kreditinstitut

174 480 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 202 820 kr
Beräknad skuld om 5 år 10 039 997 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	174 480	2 133 785
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	10 737 917	6 231 432
	10 912 397	8 365 217

Not 20 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Personalens källskatt	1 523	8 564
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	1 449	6 871
	2 972	15 435

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	12 747	17 823
Övriga upplupna kostnader	62 614	81 546
Förutbetalda hyror och avgifter	160 650	145 166
	236 011	244 535

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö 2021-11-08

Brigitta Spjuth
Ordförande

Bermhagen Adam

Helena Persson

Jan Wattvi

Martin Svensson

Adrienn Görgényi

Madelaine Esser

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-12

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andrei Tarus
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Värjan i Malmö, org.nr. 746000-5189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värjan i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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.

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 Värjan i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Digitalt signerad av 2021-11-12

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andrei Tarus
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Egna anteckningar.

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

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

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