



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
VADSBO
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vadsbo i Malmö
Org.nr 746000-5007

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vadsbo i Malmö
Org nr 746000-5007

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 2020-12-31
föreningens 78:e verksamhetsår

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.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1942 på fastigheten Vadsbo 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sergels väg 2 i Malmö.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Försäkring

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

Lägenhetsfördelning

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	10
2	58
3	51
4	2
Summa	121
Lokaler, bostadsrätt	1
Garage	0
Parkeringsplatser	0

Total lägenhetsyta 8036 kvm, total lokalyta 35 kvm, lägenheternas medelyta 66,40 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/6 2020 och närvarande var 38 röstberättigade medlemmar. *AG*

Styrelse

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Sven-Olof Dahl	Ledamot/ordförande
Vera Lazarevic	Ledamot/vice ordförande
Gunilla Book	Ledamot
Anna Windeleff Gustavsson	Ledamot/studieorganisatör
Ann-Britt Blixt	Ledamot utsedd av HSB
Paul Åkesson	Suppleant/sekreterare
Mats Andersson Risberg	Suppleant/sekreterare

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunilla Book och Anna Windeleff Gustavsson samt suppleanten Paul Åkesson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Sven-Olof Dahl, Gunilla Book, Vera Lazarevic och Anna Windeleff Gustavsson.

Revisorer

Fredrik Björklund och Amanda Elgh ordinarie, och Christina Brinton, suppleant, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Wennerberg, Elisabeth Malmheden, Johanna Norsell och Fredrik Krüger med Eva Wennerberg som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Gunilla Book med Vera Lazarevic som suppleant.

Vicevärd och vaktmästare

Vicevärd har varit Gunilla Book och anställd vaktmästare Sven-Olof Dahl på 50 %.

Årlig besiktning

Den stadgeenlig fastighetsbesiktningen utfördes 2020-12-20. *AO*

Större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

- 1989 Byte av vattenstammar
- 1989 Byte av el-stammar
- 1990 Tätning av takterrasser med gummiäsfalt och montering av trätrallor på takterrasserna
- 1991 Ommålning av fönster
- 1993 Byte av fönster till aluminiumprofiler på utsidan
- 1995 Ommålning av fasad och omgjutning av balkonger och nya räcken och plåtar
- 1999 Renovering av hissarna
- 1999 Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar
- 2000 Ommålning av trapphusen
- 2002 Byggnation av miljöhus
- 2003 Installerades nya maskiner i tvättstugorna.
- 2004 Inrättande av bibliotek
- 2005 Byte av takpapp och häng- och stuprännor och byte till nya trätrallor på takterrasserna
- 2008 Anläggning av gym
- 2011 Ombyggnation av pannrum till styrelserum, vaktmästarkontor, verkstad och förråd
- 2012 Installation av styrsystemet Egain för värmesystemet
- 2012 Byggnation av grillsalong
- 2012 Inrättande av ny tvättstuga
- 2012 Inrättande av gästlägenhet
- 2012 Anläggning av ny trädgård på innergården
- 2015 Omfogning av skorstenarna och inplåtning av skorstenskronorna
- 2016 Övergång till gemensam el, installation av nya el-mätare i lägenheterna och ny el-central i källaren
- 2017 Installation av nya porttelefoner
- 2019 Relining av dagvattenledning längs östra sidan
- 2019 Installation av ny ledbelysning i källaren
- 2020 Obligatorisk ventilationkontroll (OVK) *As*

Planerade större åtgärder

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det närmsta året avslutas projektet att uppdatera el-centralerna i huset. Under 2020 planeras att renovera takterrasserna som kommer att få nytt tätskikt och ny beläggning. Förslag på keramiska plattor som är mer hållbara än den befintliga träbeläggningen har tagits fram. Vi planerar även att renovera våra radiatorer med nya termostater/ventiler, nytt expansionskärl och en avgasare som automatiskt tar bort gaser i värmesystemet. Dessutom har vi planer på att renovera våra ventilationskanaler.

Finansiering av underhåll

De planerade kommande underhållsåtgärderna kommer att finansieras med egna medel.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Höjning av avgiften

Den för år 2021 upprättade budgeten visar inget behov av höjning och styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade under året.

Avgiftsförändringar

2010	Ingen
2011	Ingen
2012	Ingen
2013	3 % ökning
2014	3 % ökning
2015	Ingen
2016	Ingen
2017	Ingen
2018	Ingen
2019	Ingen
2020	Ingen
2021	Ingen

Föreningens lån

Föreningen har för närvarande inga banklån.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 150 medlemmar (151 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.

AO

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 420	4 474	4 484	4 489	4 379
Rörelsens kostnader	-3 934	-4 153	-3 794	-4 205	-3 511
Finansiella poster, netto	24	29	19	11	5
Årets resultat	510	350	709	295	873
Likvida medel & fin placeringar	5 903	4 969	4 313	3 400	2 730
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	5 644	5 406	5 501	5 334	5 580
Balansomslutning	13 049	12 389	12 008	11 406	11 092
Fastigheternas taxeringsvärde	155 326	155 326	127 409	127 409	127 409
Soliditet %	92	93	93	91	91
Räntekostnad kr/kvm	0	0	0	0	0
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	0
Avgift kr/kvm	509	509	509	509	509

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	188 873	5 406 062	5 517 842	350 116	11 462 893
Avsättning år 2020 yttre fond		533 000	-533 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-295 216	295 216		0
Disposition av föregående års resultat:			350 116	-350 116	0
Öresutjämning			1		1
Årets resultat				510 277	510 277
Belopp vid årets utgång	188 873	5 643 846	5 630 175	510 277	11 973 171

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 630 175
årets vinst	510 277
	6 140 452
disponeras så att i ny räkning överföres	6 140 452
	6 140 452

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

AO

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 136 724	4 136 724
Övriga intäkter	3	283 222	337 056
		4 419 946	4 473 780
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-408 664	-198 210
Planerat underhåll	5	-295 216	-553 483
Fastighetsavgift/skatt		-176 169	-169 877
Driftskostnader	6	-2 019 777	-1 950 022
Övriga kostnader	7	-347 384	-502 033
Personalkostnader	8	-410 834	-477 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 512	-301 976
		-3 933 556	-4 153 069
Rörelseresultat		486 390	320 711
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 479	29 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592	-61
		23 887	29 405
Årets resultat		510 277	350 116

AO

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 863 217	7 138 729
		6 863 217	7 138 729
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 863 717	7 139 229
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 678
Avräkningskonto HSB Malmö		2 902 779	1 969 279
Övriga fordringar	11	27 286	17 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	255 010	259 400
		3 185 075	2 250 098
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	3 000 000	3 000 000
		3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 185 075	5 250 098
SUMMA TILLGÅNGAR		13 048 792	12 389 327

Ad

Balansräkning Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

188 872

188 872

Fond för yttre underhåll

14

5 643 846

5 406 062

5 832 718

5 594 934

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

5 630 175

5 517 842

Årets resultat

510 277

350 116

6 140 452

5 867 958

Summa eget kapital

11 973 170

11 462 892

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

354 173

233 098

Aktuella skatteskulder

16 235

12 797

Övriga skulder

15

3 781

9 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

701 433

670 640

Summa kortfristiga skulder

1 075 622

926 435

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 048 792

12 389 327

AD

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		510 277	350 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		275 512	301 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		785 789	652 092
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 477	-27 586
Förändring av kortfristiga skulder		149 187	30 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten		933 499	655 372
Årets kassaflöde		933 499	655 372
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 969 279	4 313 907
Likvida medel vid årets slut		5 902 778	4 969 279

40

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.

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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 45 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 2,3 %

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.

AG

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 087 500	4 087 500
Årsavgifter lokaler	49 224	49 224
	4 136 724	4 136 724

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	41 271	67 947
El ej moms	0	269 109
El, momsreg	241 951	0
	283 222	337 056

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	43 922	14 225
Material i löpande underhåll	47 852	72 391
Löpande underhåll av bostäder	1 875	5 000
Löpande underhåll tvättutrustning	20 682	14 183
Löpande underhåll Va/sanitet	9 242	15 950
Löpande underhåll värme	43 395	5 861
Löpande underhåll ventilation	2 938	0
Löpande underhåll el	64 255	12 328
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	18 513	0
Löpande underhåll av markytor	46 917	5 180
Försäkringsskador	62 500	21 978
Löpande underhåll av hissar	46 573	31 114
	408 664	198 210

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	211 172
Periodiskt underhåll el	94 813	278 021
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	129 762	0
Periodiskt underhåll markytor	70 641	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	29 339
Periodiskt underhåll värme	0	34 951
	295 216	553 483

Av

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	221 329	131 891
El	420 818	446 753
Uppvärmning	767 824	812 495
Vatten	275 124	247 465
Sophämtning	135 156	118 235
Övriga avgifter (försäkring, kabel TV, brandskydd)	199 526	193 183
	2 019 777	1 950 022

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	187 959	185 733
Revisionsarvoden	11 170	10 906
Övriga kostnader	148 255	305 394
	347 384	502 033

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	94 600	88 475
Övriga arvode och ersättningar	61 090	55 400
Löner och ersättningar	205 436	262 895
Övriga kostnader anställda	0	925
	361 126	407 695
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	49 708	69 773
	49 708	69 773
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	410 834	477 468

A0

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 524 157	12 524 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 524 157	12 524 157
Ingående avskrivningar	-5 595 428	-5 306 953
Årets avskrivningar	-275 512	-288 476
Öresutjämning		1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 870 940	-5 595 428
Mark	210 000	210 000
Utgående värde mark	210 000	210 000
Bokfört värde byggnader och mark	6 863 217	7 138 729
Taxeringsvärden byggnader	75 172 000	75 172 000
Taxeringsvärden mark	80 154 000	80 154 000
	155 326 000	155 326 000

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	27 286	17 741
	27 286	17 741

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 238	15 336
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 772	244 064
	255 010	259 400

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 000 000	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000 000	3 000 000
Utgående redovisat värde	3 000 000	3 000 000

Ad

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	5 406 062	5 500 545
Avsättning	533 000	459 000
Ianspråktagande	-295 216	-553 483
	5 643 846	5 406 062

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 882	4 530
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	1 899	5 370
	3 781	9 900

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	361 529	351 228
Övriga upplupna kostnader	339 904	319 411
Öresutjämning	0	1
	701 433	670 640

A0

HSB Brf Vadsbo i Malmö
Org.nr 746000-5007

Malmö den


5 juni 2021



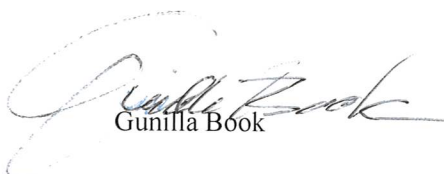
Anna Windeleff Gustavsson



Ann-Britt Blixt



Sven-Olof Dahl



Gunilla Book



Vera Lazarevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10

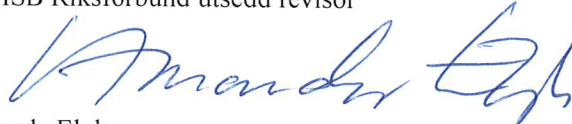


Alexandra Ong

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Björklund
av föreningen utsedd revisor



Amanda Elgh
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vadsbo i Malmö, org.nr. 746000-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vadsbo i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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.

AO

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 Vadsbo i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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


Malmö den 10/5 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Björklund
Av föreningen vald revisor



Amanda Elgh
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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.