



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
UTANVERKET
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

HSB Brf Utanverket i Malmö

716407-2733

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB Brf Utanverket i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1986-1987 på fastigheten Utanverket 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Promenaden 9A-13B i Malmö.

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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1½ r o kv	1	49,0
1½	4	59,5
2	40	58,0-76,5
2½	6	75,0-83,5
3	30	76,5-87,5
4	23	93,5-124,5

Totalt:

Lägenheter bostadsrätt 104 7953

Garageplatser 34 829

Total lägenhetsyta 7953 kvm

Lägenheternas medelyta 76,5 kvm

Fritidslokal 123 kvm

Gästlägenhet 27 kvm

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 25 februari 2020.

Närvarande var 60 röstberättigade medlemmar varav 6 via fullmakt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020.

Närvarande var 27 röstberättigade medlemmar varav 4 via fullmakt.

AO

HSB Brf Utanverket i Malmö
Org.nr 716407-2733

Styrelsen under verksamhetsåret

2020-01-01 2020-06-29

Ordförande Peter Lundgren
Vice ordförande Yvonne Soléus
Sekreterare Emilia Andersson
Ledamot Britt Svensson
Utsedd av HSB Björn Klefbohm
Suppleant Krister Rudvall
Suppleant Claes Parck

2020-06-29 2020-12-31

Ordförande Yvonne Soléus
Vice ordförande Emilia Andersson
Sekreterare Shahab Fardpour
Ledamot Britt Svensson
Utsedd av HSB Björn Klefbohm
Suppleant Krister Rudvall
Suppleant Jennifer Undebeck

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordföranden Yvonne Soléus, ledamoten Britt Svensson, samt suppleanterna Krister Rudvall och Claes Parck. Dessutom kommer ett fyllnadstal att hållas för sekreteraren Shahab Fardpour, då denne har flyttat. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden

Firmatecknare två i förening

Yvonne Soléus, Emilia Andersson, Shahab Fardpour och Britt Svensson

Revisorer

Axel Müller och Lena Mårtensson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

2020-01-01 2020-06-29

John Trinh och Fredrik Nilsson

2020-06-29 2020-12-31

Fredrik Nilsson och Roger Ovesson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jennifer Undebeck (ordinarie) och Yvonne Soléus (suppleant) 40

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-08-11.

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

År 2020 utfördes stambyte av liggande avloppssammar i källaren samt wobbling av övriga avloppsstammar. Under året har föreningen övergått till gemensam el med individuell debitering samt kollektiv anslutning till Bolina 3.0 (bredband och tv med grundutbud). Byte av taggsystem samt översyn av porttelefoner, partiellt utbyte av tegelstenar i fasaden samt utökning av cykelparkeringsplatser har också utförts under året.

År 2019 utfördes underhållsspolning av stående avloppsstammar samt tillhörande stick och fettrattar har införskaffats till medlemmarna.

År 2018 utfördes lagstadgad OVK samt rensning av ventilations- och imkanaler. Taggläsare till garagedörrarna i källaren installerades samt till föreningens tvättstuga. Mossrensning samt mossbekämpning av tak har utförts under året. Föreningens fritidslokal utrustades med diskmaskin och två uttjänta torktumlare ersattes med nya.

År 2017 moderniserades hissarna i 11A, 11B och 13B. Tvättstugorna renoverades och golven täcktes av klinker och väggarna halvkaklades delvis och två nya tvättmaskiner köptes in. Ett före detta soprum har byggts om till cykelrum. Belysningen i fastighetens källare har bytts ut till en mer energisnål och ljusstarkare sort.

År 2016 renoverades miljö- och soprum med ny färg och golv. Den före detta vaktmästarexpeditionen byggdes om till gästlägenhet. Hissarna i 9A och 9B moderniserades.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 665 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser inte att någon avgiftshöjning kan bli aktuell förrän det allmänna ränteläget har ökat väsentligt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 677 766 kr vilket motsvarar 3 229 kr/m².

AO

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett varav 2 genom gåva, arv eller bodelning. Vid årets utgång hade föreningen 136 medlemmar (137 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.

Medlemsavgiften till HSB Malmö är 415 kr per medlem och år. Föreningen betalar in medlemsavgiften.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Styrelsens slutord

Styrelsen tycker att vi har en mycket trevlig förening med mycket bra ekonomi. Styrelsen vill tacka alla medlemmar som ställt upp i samband med fixardagen och dem som hjälper till med utemiljön.

Styrelsen ser gärna att medlemmarna engagerar sig i föreningen och välkomnar förslag till förbättringar.

As

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 592	5 631	5 537	5 589	5 591
Rörelsens kostnader	-3 928	-4 092	-3 929	-4 955	-4 182
Finansiella poster, netto	-232	-276	-279	-339	-405
Årets resultat	1 433	1 263	1 328	295	1 004
Likvida medel & fin placeringar	2 393	2 824	2 557	1 953	14 770
Skulder till kreditinstitut	25 678	25 678	27 678	29 487	30 374
Fond för yttre underhåll	6 802	6 576	6 488	6 278	4 652
Balansomslutning	53 764	52 292	53 109	53 628	54 287
Fastigheternas taxeringsvärde	163 122	163 122	119 244	119 244	119 244
Soliditet %	51	49	46	43	42
Räntekostnad kr/kvm	30	35	36	43	51
Låneskuld kr/kvm	3 229	3 229	3 480	3 708	3 819
Avgift kr/kvm	665	665	665	665	665

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 980 017	6 575 512	13 923 314	1 263 264	25 742 107
Avsättning år 2020 yttre fond		226 000	-226 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 263 264	-1 263 264	0
Årets resultat				1 432 864	1 432 864
Belopp vid årets utgång	3 980 017	6 801 512	14 960 578	1 432 864	27 174 971

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 960 577
årets vinst	1 432 864
	16 393 441
disponeras så att i ny räkning överföres	16 393 441
	16 393 441

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	5 489 940	5 485 740
Övriga intäkter	3	102 559	145 257
		5 592 499	5 630 997
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-212 732	-362 802
Planerat underhåll	5	0	-339 380
Fastighetsavgift/skatt		-159 906	-154 428
Driftskostnader	6	-1 839 806	-1 696 509
Övriga kostnader	7	-284 845	-260 684
Personalkostnader	8	-132 364	-120 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 297 868	-1 157 404
		-3 927 521	-4 092 088
Rörelseresultat		1 664 978	1 538 909
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 265	5 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 378	-281 335
		-232 113	-275 646
Årets resultat		1 432 864	1 263 264

40

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	50 920 823	49 199 554
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	65 127
		50 920 823	49 264 681
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 921 323	49 265 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		80	4 475
Avräkningskonto HSB Malmö		2 392 624	2 824 095
Aktuella skattefordringar		0	2 487
Övriga fordringar	12	163 294	68 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	287 138	127 446
		2 843 136	3 027 055
Summa omsättningstillgångar		2 843 136	3 027 055
SUMMA TILLGÅNGAR		53 764 459	52 292 236

At

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 980 017	3 980 017
Fond för yttre underhåll	14	6 801 512	6 575 512
		10 781 529	10 555 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 960 577	13 923 313
Årets resultat		1 432 864	1 263 264
		16 393 441	15 186 577
Summa eget kapital		27 174 970	25 742 106
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	25 677 766	19 677 766
Leverantörsskulder		215 402	128 252
Aktuella skatteskulder		2 921	0
Övriga skulder	18	24 025	78 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	669 375	665 981
Summa kortfristiga skulder		26 589 489	20 550 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 764 459	52 292 236

40

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 432 864	1 263 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 297 868	1 157 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 730 732	2 420 668
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 395	-4 475
Förändring av kortfristiga fordringar		-159 692	-17 547
Förändring av leverantörsskulder		87 150	-72 938
Förändring av kortfristiga skulder		25 537 720	6 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 200 305	2 332 706
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 953 992	-65 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 953 992	-65 127
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-25 677 766	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 677 766	-2 000 000
Årets kassaflöde		-431 453	267 579
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 824 095	2 556 516
Likvida medel vid årets slut		2 392 642	2 824 095

Ad

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 86 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 2,19 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 616 552 kr (fg år 28 616 552 kr)

As

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 291 940	5 291 940
Hysesintäkter	198 000	193 800
	5 489 940	5 485 740

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	102 559	34 645
Ersättning försäkringsskador	0	110 612
	102 559	145 257

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	64 157	0
Material i löpande underhåll	30 546	128 555
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 390	490
Löpande underhåll tvättutrustning	14 018	39 675
Löpande underhåll av installationer	47 628	13 107
Löpande underhåll Va/sanitet	13 794	64 788
Löpande underhåll värme	888	1 364
Löpande underhåll ventilation	12 663	23 846
Löpande underhåll av hissar	7 547	19 407
Löpande underhåll av markytor	13 101	4 145
Försäkringsskador	0	61 265
Skadegörelse	0	6 160
	212 732	362 802

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	16 250
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	96 600
Periodiskt underhåll	0	208 170
Periodiskt underhåll installationer	0	18 360
	0	339 380

AO

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	420 503	366 893
El	279 932	231 386
Uppvärmning	622 195	592 968
Vatten	264 012	246 198
Sophämtning	86 599	92 980
Övriga avgifter	166 565	166 084
	1 839 806	1 696 509

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	130 032	135 938
Revisionsarvoden	9 771	9 679
Övriga kostnader	145 042	115 067
	284 845	260 684

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	94 600	93 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	10 092	4 650
	104 692	97 650
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	27 672	23 231
	27 672	23 231
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	132 364	120 881

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 221 439	56 221 439
Överfört från pågående	3 019 137	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 240 576	56 221 439
Ingående avskrivningar	-11 719 085	-10 561 681
Årets avskrivningar	-1 297 868	-1 157 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 016 953	-11 719 085

40

Mark	4 697 200	4 697 200
Utgående värde mark	4 697 200	4 697 200
Bokfört värde byggnader och mark	50 920 823	49 199 554
Taxeringsvärden byggnader	92 122 000	92 122 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	71 000 000
	163 122 000	163 122 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 127	0
Årets investeringar	2 954 010	65 127
Överfört till byggnad	-3 019 137	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	65 127
Utgående redovisat värde	0	65 127

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	85 312	68 552
Momsfordran	77 982	0
	163 294	68 552

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 180	127 446
	206 180	127 446

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	6 575 512	6 487 892
Avsättning	226 000	427 000
Ianspråktagande		-339 380
	6 801 512	6 575 512

AO

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	56 954 000	56 954 000
	56 954 000	56 954 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

25 677 766 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 0 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	25 677 766	19 677 766
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	6 000 000
	25 677 766	25 677 766

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	omsättning	2020-12-31	2019-12-31
SEB Bolån	0,55	2021-06-28	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,70	2020-10-30	0	4 000 000
Swedbank Hypotek	0,45	2021-11-25	11 677 766	11 677 766
SEB Bolån	0,58	2021-09-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	0,74	2021-10-28	4 000 000	0
			25 677 766	25 677 766

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	27 900
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	25 506
Löneavräkning	0	700
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	24 025	24 025
	24 025	78 131

AO

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

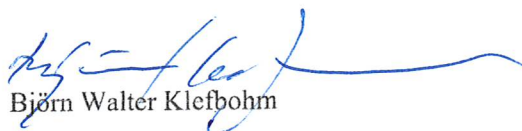
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 234	9 008
Förutbetalda hyror och avgifter	481 711	456 466
Upplupen värmekostnad	99 520	101 957
Upplupen elkostnad	45 105	22 558
Övriga upplupna kostnader	25 804	75 991
	669 374	665 980

Malmö den 20/4 - 2021


Yvonne Soléus
Ordförande


Emilia Andersson


Britt Svensson


Björn Walter Klefbohm

Shahab Fardpour



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29



Lena Mårtensson
av föreningen utsedd revisor


Alexandra Ong

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Axel Müller
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utanverket i Malmö, org.nr. 716407-2733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utanverket 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 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 uppger, 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.

Ad

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 Utanverket 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 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 överträdelse 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 29/4-2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Mårtensson
Av föreningen vald revisor



Axel Müller
Av föreningen vald revisor

Alla befintliga takterrasser finns med på de ursprungliga ritningarna för Brf Utanverket och enligt det underlag styrelsen har tillgång till har inga motsvarande utbyggnader beviljats. Styrelsen har gjort bedömningen att underhållsansvaret för den föreslagna utbyggnaden skulle hamna på föreningen och avslår därför motionen.

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.

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.