



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF
MORKULLAN**

Årsredovisning

för

Brf Morkullan

716407-0455

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Morkullan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 1897-1904 på fastigheten Morkullan 4, 8, 9, 11, 12, 17 och 19 som föreningen innehar med tomträtt, som kommer omförhandlas år 2022. Fastigheten omfattas av adresser Norra Skolgatan 4A-B, 6A-C, Spångatan 22A-B samt Torpgatan 5-19, 23-25 och 29.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	17
3	26
4	6
5	8
Totalt:	57

Total lägenhetsyta 4 961 kvm

Total lokalyta 60 kvm.

Total tomtarea 3 207 m²

Lägenheternas medelyta 87 kvm.

Handwritten signatures and initials: BT, BL, MS, AF, A.

Brf Morkullan
Org.nr 716407-0455

Under verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Avspolning av samtliga avloppsstammar.
- Byte av takfläkt på N. Skolgatan 6.
- Upphandling av ny bredbandsanslutning.
- Upphandling av ny hissleverantör.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019.
Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Quentin Authelet
Ledamot	Jeanette Folking
Ledamot	Ida Tanentsapf
Ledamot	Magnus Kennedy
Ledamot	Bodil Lundgren
Suppleant	Christian Skog
Suppleant	Dennis Sjöstedt

Firmatecknare

Bodil Lundgren, Jeanette Folking, Magnus Kennedy och Quentin Authelet.

Revisorer

Revisorer har varit KPMG AB.

Valberedning

Vibeke Dahl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-03-18. Vid besiktningen konstaterades inga befintliga skador, endast risk för skada i några av lägenheterna. Åtgärdsförslag lämnades till berörda.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Denna år planerar styrelsen för följande större åtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering av gårdshuset som kommer bli en bokningsbar lokal för övernattning och evenemang, tillgängligt för föreningens medlemmar.
- Renovering av föreningens ena hiss. Det gamla hissen monteras ned och delar sparas som reservdelar till resterande hissar.
- Resterande tre frånluftsfläktar Stora Gården.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel och finansiella placeringar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 703 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Inga avgiftshöjningar är planerade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 612 707 kr. Under året har föreningen amorterat 177 120 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 161 år.

Styrelsens intention är att år 2018-2021 finansiellt prioritera underhåll för att sedan kunna år 2022-2027 prioritera amortering av lån, dock med årlig underhållsbudget på cirka en tredjedel av föreningens överskott.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar (80 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 208	4 198	4 338	4 208	4 189
Rörelsens kostnader	-3 737	-4 054	-3 028	-2 592	-2 692
Finansiella poster, netto	-237	-231	-227	-317	-603
Årets resultat	233	-86	1 083	1 299	894
Likvida medel & fin placeringar	3 316	2 582	5 888	4 535	2 871
Skulder till kreditinstitut	28 613	28 745	28 923	29 288	29 465
Fond för yttre underhåll	3 702	2 901	3 243	2 838	2 667
Balansomslutning	31 219	31 115	31 464	30 515	29 424
Fastigheternas taxeringsvärde	95 755	66 430	66 430	66 430	62 060
Soliditet %	6	5	5	2	-2
Räntekostnad kr/kvm	49	50	48	66	122
Låneskuld kr/kvm	5 768	5 794	5 830	5 904	5 939
Avgift kr/kvm	703	703	703	703	703

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 565 421	1 046 722	2 901 391	-7 858 502	-86 219	1 568 813
Avsättning år 2019 yttre fond			600 000	-600 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-439 618	439 618		0
Disposition av föregående års resultat:				-86 219	86 219	0
Årets resultat					233 209	233 209
Belopp vid årets utgång	5 565 421	1 046 722	3 061 773	-8 105 103	233 209	1 802 022

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 858 502
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-600 000
Ianspråkstagande a yttre fond	439 618
årets vinst	233 209
	-7 785 675

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 785 675
	-7 785 675

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

IT BK AK
JA
A

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 207 694	4 198 100
		4 207 694	4 198 100
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-254 938	-325 801
Planerat underhåll	4	-504 618	-540 402
Fastighetsavgift/skatt		-86 039	-80 737
Driftskostnader	5	-1 753 596	-1 744 704
Övriga kostnader	6	-170 304	-384 585
Personalkostnader	7	-152 972	-52 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-814 695	-924 895
		-3 737 162	-4 053 566
Rörelseresultat		470 532	144 534
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 107	17 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 430	-248 621
		-237 323	-230 752
Årets resultat		233 209	-86 219

Brf Morkullan
Org.nr 716407-0455

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	27 393 893	28 178 415
Inventarier	9	108 440	138 612
		27 502 333	28 317 027
Summa anläggningstillgångar		27 502 333	28 317 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 000	120 000
Avgifts- och hyresfordringar		0	2
Avräkningskonto HSB Malmö		3 315 935	2 582 378
Övriga fordringar	10	4 644	10 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	276 327	84 621
		3 716 906	2 797 887
Summa omsättningstillgångar		3 716 906	2 797 887
SUMMA TILLGÅNGAR		31 219 239	31 114 914

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "B", "A", and "H".

Brf Morkullan
Org.nr 716407-0455

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 925 671	4 925 671
Uppåtelseavgifter		1 046 722	1 046 722
Fond för yttre underhåll	12	3 701 523	3 541 141
		9 673 916	9 513 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 105 103	-7 858 502
Årets resultat		233 209	-86 219
		-7 871 894	-7 944 721
Summa eget kapital		1 802 022	1 568 813
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	28 612 707	28 745 457
Leverantörsskulder		168 147	176 043
Aktuella skatteskulder		7 468	7 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	628 895	617 403
Summa kortfristiga skulder		29 417 217	29 546 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 219 239	31 114 914

MA SF
IP AN A

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		233 209	-86 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		814 695	924 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 047 904	838 676
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2	11 432
Förändring av kortfristiga fordringar		-185 464	195 368
Förändring av leverantörsskulder		-7 896	-181 145
Förändring av kortfristiga skulder		11 762	95 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten		866 308	959 896
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 087 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-4 087 948
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-132 750	-177 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-132 750	-177 120
Årets kassaflöde		733 558	-3 305 172
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 582 378	5 887 549
Likvida medel vid årets slut		3 315 936	2 582 377



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 2019.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker efter komponentindelning och dess förväntade nyttjandeperioder.

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.

BN MK
IP F
A

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 488 472	3 488 472
Årsavgifter värme	652 404	652 404
Övriga intäkter	66 818	57 224
	4 207 694	4 198 100

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	33 832	47 257
Löpande underhåll tvättutrustning	33 101	4 699
Löpande underhåll av installationer	0	10 637
Löpande underhåll Va/sanitet	77 683	85 369
Löpande underhåll värme	2 251	14 810
Löpande underhåll ventilation	11 088	1 563
Löpande underhåll el	0	8 442
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	7 332
Löpande underhåll av markytor	0	10 819
Löpande underhåll av hissar	66 409	59 718
Försäkringsskador	27 467	48 618
Skadegörelse	3 106	26 537
	254 937	325 801

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	49 560	110 523
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	167 379
Periodiskt underhåll el	0	75 000
Periodiskt underhåll ventilation	65 000	187 500
Periodiskt underhåll installationer	390 058	0
	504 618	540 402

BU
na
A

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	133 786	123 508
El	222 178	216 755
Uppvärmning	658 305	688 647
Vatten	131 624	134 459
Sophämtning	94 179	83 089
Övriga avgifter	513 523	498 246
	1 753 595	1 744 704

Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	78 289	64 332
Revisionsarvoden	17 666	16 125
Energideklaration	0	9 899
Övriga kostnader	74 349	294 229
	170 304	384 585

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	64 400	40 904
Ersättningar till övriga förtroendevalda	52 000	-1 000
	116 400	39 904

Sociala kostnader

Sociala kostnader	36 572	12 538
	36 572	12 538

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	152 972	52 442
--	----------------	---------------

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 819 355	34 063 615
Årets investeringar	0	4 087 948
Utrangering TAK		-332 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 819 355	37 819 355
Ingående avskrivningar	-9 640 939	-9 078 425
utrangeringar		332 208
Årets avskrivningar	-784 522	-894 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 425 461	-9 640 939
Mark	0	0
Utgående värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	27 393 894	28 178 416
Taxeringsvärden byggnader	53 485 000	38 250 000
Taxeringsvärden mark	42 270 000	28 180 000
	95 755 000	66 430 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 031 671	1 031 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 031 671	1 031 671
Ingående avskrivningar	-893 059	-862 886
Årets avskrivningar	-30 173	-30 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-923 232	-893 059
Utgående redovisat värde	108 439	138 612

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	4 644	10 886
	4 644	10 886

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 327	84 621
	276 327	84 621

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 901 391	3 242 503
Avsättning	600 000	199 290
Ianspråktagande	-439 618	-540 402
	3 061 773	2 901 391

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	30 834 000	30 834 000
	30 834 000	30 834 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

28 612 707kr 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 132 750 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	28 612 707	28 745 457
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	0
	28 612 707	28 745 457

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	0,843	2020-01-28	9 535 750	0
Swedbank Hypotek	0,843	2020-01-28	9 535 750	0
Swedbank Hypotek	0,843	2020-01-28	9 541 207	0
SBAB			0	21 907 320
Swdbank				6 838 137
			28 612 707	28 745 457


Brf Morkullan
Org.nr 716407-0455

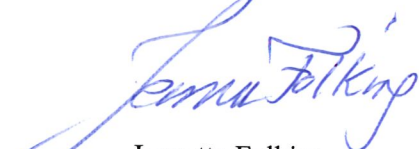
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	42 674	401
Förutbetalda hyror och avgifter	293 304	327 162
Övriga upplupna kostnader	292 916	289 840
	628 894	617 403


Malmö den 2020-04-23


Quentin Authelet


Magnus Kennedy



Jeanette Folking


Ida Tanentsapf


Bodil Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29

KPMG


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Morkullan, org. nr 716407-0455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morkullan för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morkullan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 2020-04-29

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad 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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.