



ÅRSREDOVISNING

1/5 2020 – 30/4 2021

**HSB BRF
LUFTVÄRNET
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Luftvärnet kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 14 september kl. 18:30. På grund av rådande situation med Corona bjuds det inte på någon enklare förtäring utan stämman börjar direkt.

Lokal: MKB:s lokal på Småfolksgatan 19, Malmö

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda Balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716439-5068

HSB Brf Luftvärnet i Malmö

19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
Eventuella motioner
25. föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Luftvärnet i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

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 1997 på fastigheterna Krustisteln 1, Bäckisteln 1 och Kärrtisteln 1. Föreningen innehar fastigheterna med äganderätt.

Fastigheternas adress är Bäckhästgatan 1 - 53 och 36 - 62. 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.

Föreningens fastigheter består av två olika typer av parhus i 1½ plan med egen trädgård, uteplats, förråd och carport i grundutförande. I varje hus finns tvättmaskin och torktumlare, uppvärmningen sker med naturgas.

Fastigheterna innehåller 40 st lägenheter och 1 st mindre föreningslokal.

Hustyp A - 115,5 m² ligger samlade i en liten bykärna utan genomfartstrafik. Av denna hustyp finns det 11 parhus med 22 lägenheter.

Hustyp B - 118 m² ligger som ett pärlband längs parken med utsikt över stora grönområden. Av denna hustyp finns det 9 parhus med 18 lägenheter.

Total lägenhetsyta: 4 665 kvm

Lägenheternas medelyta: 117 kvm.

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

- Byte av värmepannor 2014 2016
- OVK 2019/2020
- Målning av förråd och carport 2020 (inklusive väsentligt utbyte av träpartier)
- Ommålning av ytterdörrar 2020

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-09-08.

Närvarande var 17 st röstberättigade medlemmar. Två medlemmar deltog via fullmakt.

Utöver föreningens medlemmar deltog Bo Westerlund stämмоordförande och mångårig extern ledamot i styrelsen.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Annika L Hallén
Sekreterare: Anthony Johansson
Studieorganisateur: Niklas Johanson
Ledamot: Mikael Modh
Suppleant: Hanna Wilhelmsson
Utsedd av HSB: Bo Westerlund

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika L Hallén och Anthony Johansson. Styrelsen har under året hållit tio sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Två ledamöter i förening.

Attesträtt för Annika L Hallén och Anthony Johansson för betalningar upp till ett prisbasbelopp.

Revisorer

Kjell Brandeby och suppleant Susanne Göransson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Bengt Svensson (sammanställande), Jessica Ivarsson och Mikael Lindstedt.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Annika L Hallén och Niklas Johanson

Vicevärd

Ingen traditionell vicevärd. Jouravtal finns med HSB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av förråd, carport och del av garage för de hushåll som har det.

I samband med målningen så bytte entreprenören Otto Magnusson ut en hel del träpartier som var murkna eller på annat sätt skadade.

- Ommålning av ytterdörrar.

P g a väsentliga förseningar erhöll föreningen cirka 80 tkr i vite från entreprenören. Vitet kom först efter stöd av jurist från HSB och en ansökan om betalningsföreläggande till Kronofogden. Ommålningen har varit en följetong men slutresultat blev bra och besiktningen gick igenom utan anmärkning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-03-16. Vid besiktningen framkom mindre brister varav flertalet är åtgärdade. Övriga hanteras löpande under nästa verksamhetsår.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under de närmsta tre till fyra åren finns inga större underhåll inplanerade.

Planerade normala åtgärder ska som regel finansieras med egna medel. Offerter tas in och HSB håller i anbudsprocessen och uppföljningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 627 kr/m² bostadslägenhetsyta. Avgiften är exklusive värme men inklusive fiber (Telia).

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visar ett överskott och styrelsen beslöt därför att 1 mna årsavgifterna oförändrade.

Styrelsen anser att en del av större underhåll ska utföras med egna medel vilket gör att det eventuellt kommer bli aktuellt med justeringar av avgiften i framtiden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 059 205 kr. Föreningen har en löpande årlig amortering om 900 000 kr. I april genomfördes dessutom en extra amortering om 2 000 000 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Med nuvarande amorteringstakt är lånen slutbetalda inom drygt 28-år.

Under året har två lån bundits om med ny bindningstid till 2024 respektive 2025. Föreningens tre lån är numera alla bundna med mycket låg ränta.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen visar ett negativt resultat på 903 149 kr som beror på den stora målningstreprenaden med tillhörande utbyte av träpartier. HSB har varit behjälplig i anbudsprocessen. Kostnaden som såklart varit hög cirka 1 700 000 kr ink moms följer normen. Denna underhållskostnad kommer vanligtvis i intervallet 10 - 12 år så framöver förväntas låga kostnader för underhåll av våra träpartier.

Föreningen har de närmsta åren relativt låga underhållskostnader som beror på att fastigheterna är i gott skick och fortsatt relativt unga med sina 24-år.

Under verksamhetsåret 21/22 är normalt löpande underhåll inplanerat. Detta betyder en kostnad på cirka 300 000 kr.

Föreningen har säkrat låga räntor fram till åtminstone februari 2024.
Föreningen har en god inlåning hos HSB.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga

Väsentliga avtal

Värmeleverantör: E.ON/Weum Gas

Fiber: Telia

Serviceavtal Gaspannor: Gaseres

Administrativ förvaltning: HSB

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsens bedömning är att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer att ta hänsyn till.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar (70 föregående år).

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	3 024	2 688	2 974	3 031	3 024
Rörelsens kostnader	-3 761	-1 841	-1 841	-2 203	-2 057
Finansiella poster, netto	-166	-170	-214	-238	-613
Årets resultat	-903	677	893	591	354
Likvida medel & fin. placeringar	3 345	6 361	5 239	3 845	3 288
Skulder till kreditinstitut	25 059	27 956	28 259	28 559	29 309
Fond för yttre underhåll	1 013	2 575	2 190	1 812	1 779
Balansomslutning	42 164	45 862	45 468	44 876	45 034
Fastigheternas taxeringsvärde	57 528	57 528	57 528	57 528	43 660
Soliditet %	39	38	37	35	34
Räntekostnad kr/kvm	41	45	53	55	134
Låneskuld kr/kvm	5 372	5 993	6 064	6 122	6 283
Avgift kr/kvm	627	575	630	646	646

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 741 010	410 000	2 574 995	5 023 937	675 663	17 425 605
Avsättning till underhållsfond			278 000	-278 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 840 282	1 840 282		0
Disposition av föregående års resultat:				675 663	-675 663	0
Årets resultat					-903 149	-903 149
Belopp vid årets utgång	8 741 010	410 000	1 012 713	7 261 882	-903 149	16 522 456

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 261 882
årets förlust	-903 149
	6 358 733

disponeras så att i ny räkning överföres	6 358 733
	6 358 733

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

Resultaträkning

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 925 418	2 681 908
Övriga intäkter	3	98 894	5 606
		3 024 312	2 687 514
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-86 998	-34 122
Planerat underhåll	5	-1 840 282	-10 824
Fastighetsavgift/skatt		-340 960	-333 960
Driftskostnader	6	-452 287	-422 361
Övriga kostnader	7	-158 281	-157 083
Personalkostnader	8	-149 804	-150 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-732 928	-732 928
		-3 761 540	-1 841 759
Rörelseresultat		-737 228	845 755
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 718	38 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 640	-208 109
		-165 922	-170 092
Årets resultat		-903 149	675 663

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	38 714 590	39 447 518
		38 714 590	39 447 518
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 715 090	39 448 018
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 216	0
Avräkningskonto HSB Malmö		344 615	861 478
Övriga fordringar	11	7 633	1 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	88 981	51 148
		448 445	914 400
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		3 000 000	5 500 000
		3 000 000	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		3 448 445	6 414 400
SUMMA TILLGÅNGAR		42 163 535	45 862 418

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 741 010	8 741 010
Uppåtelseavgifter		410 000	410 000
Fond för yttre underhåll	13	1 012 713	2 574 995
		10 163 723	11 726 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 261 882	5 023 937
Årets resultat		-903 149	675 663
		6 358 733	5 699 600
Summa eget kapital		16 522 456	17 425 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	24 159 205	9 700 000
Summa långfristiga skulder		24 159 205	9 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	900 000	18 259 205
Leverantörsskulder		109 045	730
Aktuella skatteskulder		36 935	33 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	435 894	443 680
Summa kortfristiga skulder		1 481 874	18 736 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 163 535	45 862 418

Kassaflödesanalys

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-903 149	675 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		732 928	732 928
Resultat efter finansiella poster		-170 221	1 408 591
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-50 908	-5 153
Förändring av kortfristiga skulder		104 266	18 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-116 863	1 422 156
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-2 900 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 900 000	-300 000
Årets kassaflöde		-3 016 863	1 122 156
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 361 479	5 239 323
Likvida medel vid årets slut		3 344 616	6 361 479

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 97 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,68 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 687 430 kr (fg år 687 430kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 924 448	2 680 744
Hysesintäkter	970	1 164
	2 925 418	2 681 908

Not 3 Övriga intäkter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Överlåtelseavgift	4 746	2 346
Pantförskrivningsavgift	2 368	3 263
Ersättning försäkringsskador	7 041	0
Övriga intäkter	84 739	0
Öresutjämning	0	-3
	98 894	5 606

Not 4 Reparationer

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Löpande underhåll	0	236
Löpande underhåll av bostäder	0	1 738
Material löpande underhåll	6 820	3 727
Löpande underhåll av VA/sanitet	4 528	0
Löpande underhåll värme	5 698	28 421
Löpande underhåll ventilation	31 382	0
Försäkringsskador	38 570	0
	86 998	34 122

Not 5 Planerat underhåll

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Planerat underhåll värme	55 990	0
Planerat underhåll - målning förråd, carport och yttredörrar	1 784 292	10 824
	1 840 282	10 824

Not 6 Driftskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	20 430	2 344
El	9 093	7 964
Vatten	139 375	131 656
Sophämtning	82 701	81 870
Övriga avgifter	55 793	52 731
Brandskyddskostnader	0	640
Bredband	144 895	145 156
	452 287	422 361

Not 7 Övriga kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Förvaltningsarvoden	79 129	77 858
Revisionsarvoden	9 900	9 350
Övriga externa kostnader	69 252	69 875
	158 281	157 083

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	110 537	105 400
Revisionsarvode	7 700	7 700
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
	121 237	116 100
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	28 567	34 381
	28 567	34 381
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	149 804	150 481

Not 9 Byggnader

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	43 680 029	43 680 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 680 029	43 680 029
Ingående avskrivningar byggnader	-10 108 492	-9 375 564
Årets avskrivningar	-732 928	-732 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 841 420	-10 108 492
Ingående anskaffningsvärde mark	5 875 981	5 875 981
Bokfört värde mark	5 875 981	5 875 981
Utgående redovisat värde	38 714 590	39 447 518
Taxeringsvärden byggnader	40 384 000	40 384 000
Taxeringsvärden mark	17 144 000	17 144 000
	57 528 000	57 528 000
Bokfört värde byggnader	32 838 609	33 571 537
Bokfört värde mark	5 875 981	5 875 981
	38 714 590	39 447 518

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-04-30	2020-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-04-30	2020-04-30
Skattekonto	7 633	1 774
	7 633	1 774

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Uppluna ränteintäkter	9 227	5 985
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 754	45 163
	88 981	51 148

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående värde	2 574 995	2 189 819
Årets avsättning	278 000	396 000
I anspråkstagande under året	-1 840 282	-10 824
	1 012 713	2 574 995

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	40 405 000	40 405 000
	40 405 000	40 405 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2020-04-30
Nordea Hypotek	0,80	2024-02-21	9 700 000	10 000 000
Nordea Hypotek				9 434 205
Stadshypotek	0,67	2025-04-30	8 225 000	8 525 000
Stadshypotek	0,58	2024-03-30	7 134 205	
			25 059 205	27 959 205

Not 16 Långfristiga skulder

900 000 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 2 900 000kr.

Beräknad skuld om 5 år 20 559 205 kr.

	2021-04-30	2020-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	900 000	18 259 205
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	24 159 205	9 700 000
	25 059 205	27 959 205

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	15 718	19 018
Upplupen extern revisor	9 750	9 350
Upplupna arvoden och arbetsgivaravgifter	159 347	152 776
Övriga upplupna kostnader - el, vatten, renhållning	19 723	24 909
Förutbetalda hyror och avgifter	231 356	237 627
	435 894	443 680

Digitalt signerad av:

Malmö

Annika Lindbeg-Hallén
Ordförande

Anthony Johansson

Bo Westerlund

Mikael Modh

Niklas Johanson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kjell Brandeby
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Luftvärnet i Malmö, org.nr. 716439-5068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Luftvärnet i Malmö för räkenskapsåret 2020-05-01-2021-04-30.

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 30 april 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Luftvärnet i Malmö för räkenskapsåret 2020-05-01-2021-04-30 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Brandeby
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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.