



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
REVELN
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Reveln i Lomma

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Reveln i Lomma
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 17 juni 2020 kl 19.00

Lokal: Havsblick

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 resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisor 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. Föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Reveln i Lomma

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Reveln i Lomma

Org nr 716439-0457

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

föreningens 28:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1992 på fastigheten Lomma 33:43 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Strandängsgatan 3,7 och 11 i Lomma.

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

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar under 2019. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	28
3	32
4	9
5	5
6	1
Lokaler, hyresrätt	1
Garage	21
Parkeringsplatser	46 varav 2 är handikapplatser

Total lägenhetsyta 6772 m²

Total lokalyta 50 m².

Lägenheternas medelyta 87,9 m².

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Reveln i Lomma**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019.
Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ordförande	Sven-Åke Leinerud
Vice ordförande	Hans Johansson
Sekreterare	Bengt-Åke Hägg
Ledamot	Elvir Lindström
Utsedd av HSB	Robert Schultz
Suppleant	Christina Johansson
Suppleant	Ulf Ljungfeldt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Åke Leinerud och Hans Johansson samt suppleanterna Christina Johansson och Ulf Ljungfeldt. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Föreningens firmatecknare, förutom styrelsen, har varit två i förening av Sven-Åke Leinerud, Hans Johansson och Bengt-Åke Hägg.

Revisorer

Revisor har varit Bertil Strömberg med Ingrid Bryland som suppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Gert Persson och Christel Persson med Gert Persson som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Sven-Åke Leinerud med Hans Johansson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll**

Årets underhållsåtgärder har präglats av utbytet av balkongplåtarna. Arbetena utfördes till full belåtenhet. I samband med utbytet skedde även utbyte av yttre plåtbeläggning på 6:e etagen.

I övrigt har styrelsen låtit byta ut vresrosplanteringen vid hus 11.

Infartsskylten har bytts ut och en ny orienteringstavla har satts upp vid hus 7.

Brandvarnare har satts upp i trapphus och vindsförråd.

HSB Brf Reveln i Lomma

Fastighetsbesiktning skedde den 1 oktober 2019 av Ulf Ljungfeldt och Hans Johansson. Allmänt sett bedöms fastigheten vara i gott skick. Det som noterades var:

- Sockel på samtliga hus behöver putsas. Detta beror sannolikt på att det tidigare skett plantering för nära fasaden
- I miljöhusen behöver golv och väggar ses över

Styrelsen uppdaterar i övrigt regelbundet underhållsplanen.

I den plan för både underhåll och framtida finansiering av verksamheten ser styrelsen i dagsläget inget behov av att förändra avgifterna. Detta kan dock komma att ändras om uppkommit underhållsbehov behöver omprioriteras samt om det allmänna ränteläget förändras mer än budgeterat.

Inga avsägelser av lägenheter har skett under året.

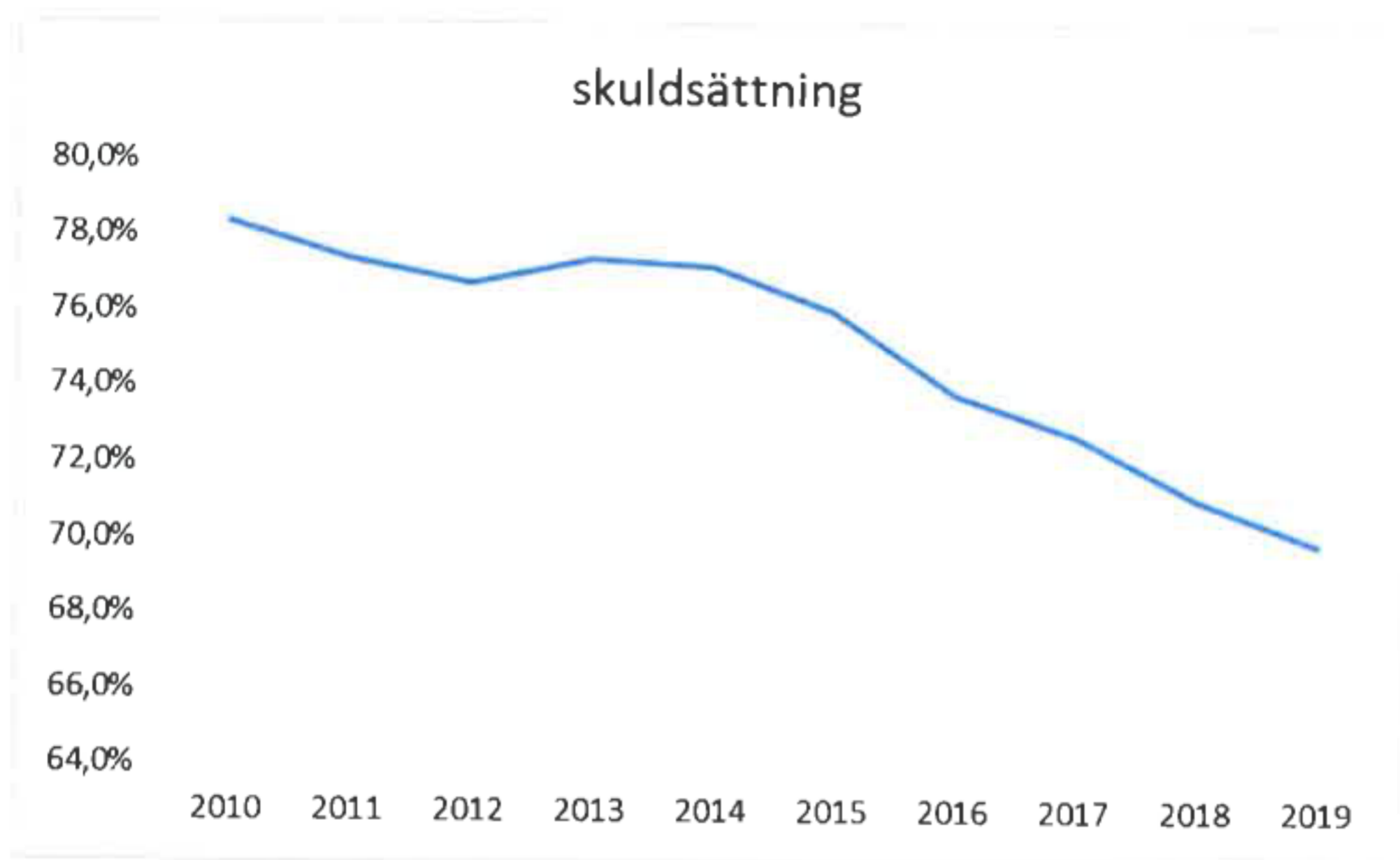
Ekonomi

Föreningens finansiering innebär att den genomsnittliga räntan, mätt på rullande 12 månader, ligger på 1,11 procent. Extra amortering genomförs vid lämplig lånekonvertering. För närvarande är föreningens långfristiga skulder fördelade med upp till fyra års förfall.

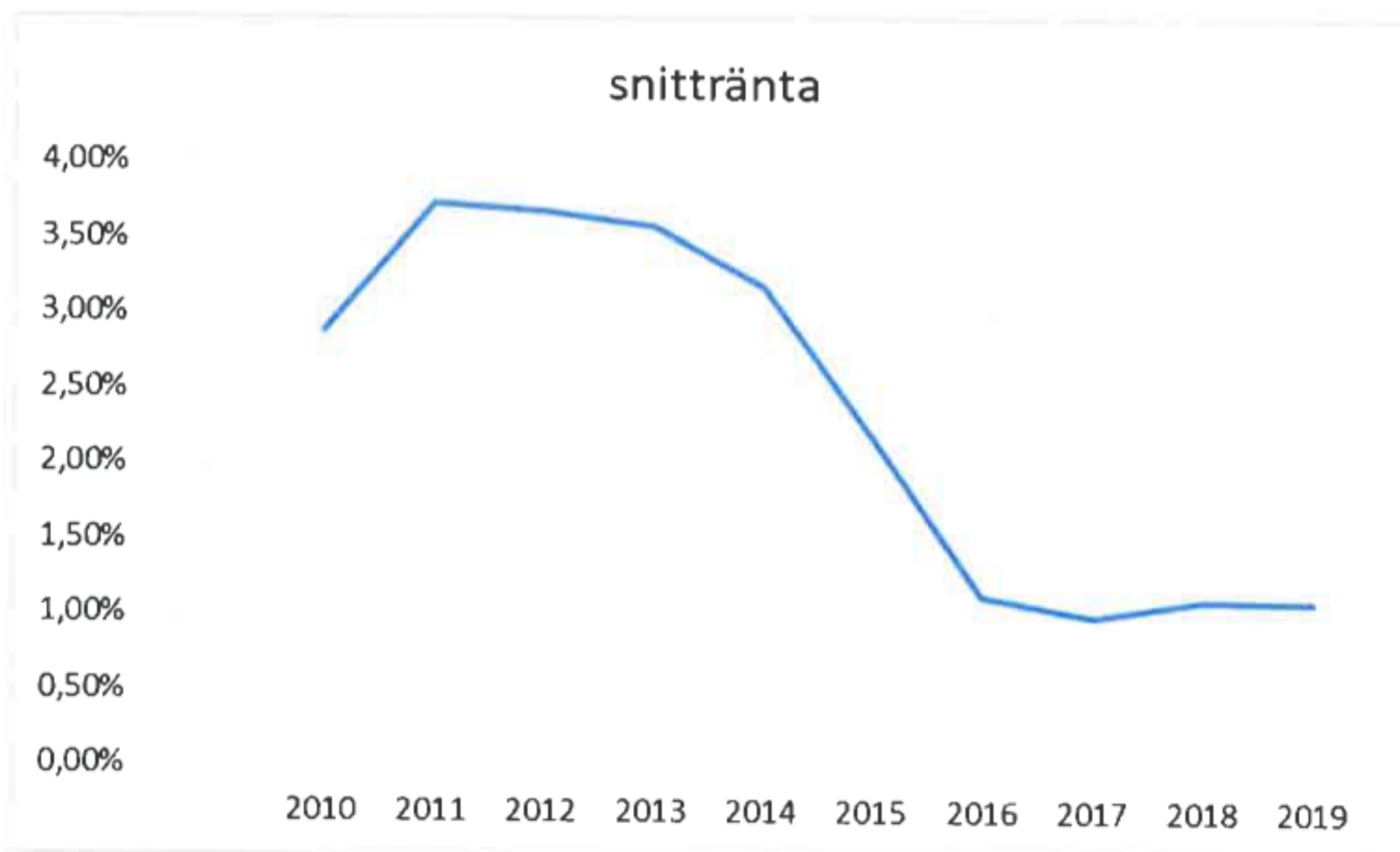
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 864 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov och styrelsen beslöt därför att låta avgifterna vara oförändrade.

Föreningens ekonomi har under de senaste 10 åren utvecklats positivt, trots endast marginell avgiftshöjning för något år sedan. Den huvudsakliga anledningen är att styrelsen genom strategiska omplaceringar kunnat dra nytta av ett historiskt lågt ränteläge. Genom bland annat en aktiv lånehantering har föreningen, till följd av uppkommit kassaflöde, kunnat finansiera både större underhållsåtgärder och kunnat göra extra amorteringar på de långfristiga skulderna utöver budget.

Skuldsättningsgraden, andelen långfristiga lån i förhållande till balansomslutningen, har under åren utvecklats så här: DU

HSB Brf Reveln i Lomma


Genomsnittsräntan räknat på rullande 12 månader ser för motsvarande period ut så här:


Känslighetsanalys

Till följd av föreningens stora upplåning är det väsentligt att ha kontroll över ränteläget då utväxlingen av räntekostnaderna är mer känslig för variationer än extra amorteringar på de långfristiga skulderna. En extra amortering ger inte samma utväxling på kort sikt, men sannolikt mer utväxling på lång sikt.

Över de 10 senaste åren har energikostnaderna minskat, främst gäller detta kostnaderna för fjärrvärme. Detta beror bland annat på den investering som gjorts i ny värmepump. Över den ovan jämförda perioden har kostnaderna minskat från 80 kronor till 65 kronor per kvadratmeter och år. El- och vattenkostnaderna har över samma period varit relativt konstant. @M

HSB Brf Reveln i Lomma

Den känslighetsanalys som gjorts visar följande resultat:

- En ökning av genomsnittsräntan med en procentenhet innebär en ökad kostnad för föreningen på 93 kronor per kvadratmeter och år, eller med nästan 550 kronor per månad för en lägenhet på 70 kvadratmeter.
- En extra amortering på två miljoner kronor (av nuvarande skuld på 60 miljoner kronor) ger en totalt lägre räntekostnad på tre kronor per kvadratmeter och år med nuvarande räntesatser.
- En höjning av årsavgiften med en procent ger ökade intäkter på cirka 50 kronor per kvadratmeter och år, eller för en lägenhet på 70 kvadratmeter ökad avgift med 50 kronor per månad.
- En tre-procentig ökning av värmekostnaderna innebär en ökad kostnad på två kronor per kvadratmeter och år.

Sammantaget innebär analysen ovan att räntekänsligheten är den avgjort väsentligaste parametern att följa och analysera, med nuvarande låneplaceringar.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppvisar ett underskott, vilket varit budgeterat. Exklusive kostnadsfört underhåll visade budgeten ett överskott. Underhållskostnaderna hanteras som uttag ur underhållsfonden. I övrigt visar resultatet ett överskott gentemot budgeterat för både räntekostnader och driftskostnader.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför är fördelat på två riskområden, ränterisken samt risken för att underhållsåtgärder måste tidigareläggas än enligt underhållsplanen. Den kontroll som föreningen har över underhållsplanen ger möjlighet att över tid omprioritera större underhållsåtgärder för att kunna parera likviditetspåfrestningen vid en extra amortering på de långfristiga skulderna. Att följa kassaflödet är därvid väsentligt.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 108 medlemmar. 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. DM

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

HSB Brf Reveln i Lomma

Ekonomisk ställning och resultat

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 144	6 143	6 136	6 134	6 138
Rörelsens kostnader	-5 792	-4 669	-4 324	-3 601	-3 190
Finansiella poster, netto	-672	-684	-611	-737	-1 506
Årets resultat	-320	790	1 201	1 796	1 442
Likvida medel & fin. placeringar	6 034	6 849	7 616	4 931	4 730
Skulder till kreditinstitut	60 485	62 952	66 418	66 885	69 351
Fond för yttre underhåll	3 614	4 367	4 325	4 003	2 685
Balansomslutning	85 845	88 623	91 352	90 605	91 300
Fastighetens taxeringsvärde	82 606	74 682	74 682	74 682	57 501
Soliditet %	28	28	26	25	23
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	102	102	92	111	223
Låneskuld kr/kvm	8932	9228	9736	9804	10 166
Avgift kr/kvm	864	864	864	864	864

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 562 010	0	4 366 818	5 990 490	790 366
Resultatdisponering under året				790 366	-790 366
Ianspråkstagande 2019 av yttre fond			-1 152 378	1 152 378	
Avsättning år 2019 yttre fond			412 000	-412 000	
Årets resultat					-320 031
Belopp vid årets slut	13 562 010	0	3 626 440	7 521 234	-320 031

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Reveln i Lomma

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	7 533 703
Årets resultat	-320 031
Summa till stämmans förfogande	7 213 672

Styrelsen föreslår följande dispositionBalanseras i ny räkning 7 213 672 

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 143 848	6 143 446
		6 143 848	6 143 446
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-303 278	-259 370
Planerat underhåll	4	-1 152 378	-157 888
Fastighetsavgift/skatt		-120 089	-113 769
Driftskostnader	5	-1 829 537	-1 746 208
Övriga kostnader		-253 773	-267 873
Personalkostnader	6	-155 106	-146 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 977 329	-1 977 329
		-5 791 490	-4 668 838
Rörelseresultat		352 358	1 474 608
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 327	14 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-689 715	-698 892
		-672 388	-684 242
Årets resultat		-320 031	790 366 <i>DM</i>

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

79 641 254

81 618 583

79 641 254

81 618 583

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

79 641 754

81 619 083

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

1 715 364

2 544 386

Aktuella skattefordringar

0

3 227

Övriga fordringar

9

53 730

40 439

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

115 193

111 825

1 884 287

2 699 877

Kassa och bank

4 319 080

4 304 298

Summa omsättningstillgångar

6 203 367

7 004 175

SUMMA TILLGÅNGAR

85 845 121

88 623 258 *DM*

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 562 010

13 562 010

Fond för yttre underhåll

11

3 626 440

4 366 818

17 188 450

17 928 828

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 521 234

5 990 490

Årets resultat

-320 031

790 366

7 201 203

6 780 856

Summa eget kapital

24 389 653

24 709 684

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13, 14

31 286 196

27 195 766

Summa långfristiga skulder

31 286 196

27 195 766

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 14

29 198 929

35 755 855

Leverantörsskulder

157 373

154 205

Aktuella skatteskulder

3 093

0

Övriga skulder

576

576

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

809 301

807 172

Summa kortfristiga skulder

30 169 272

36 717 808

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

85 845 121

88 623 258

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-320 031	790 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 977 329	1 977 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 657 298	2 767 695
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 432	-15 833
Förändring av leverantörsskulder		3 169	-3 076 490
Förändring av kortfristiga skulder		5 221	24 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 652 256	-300 448
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 466 496	-466 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 466 496	-466 496
Årets kassaflöde		-814 240	-766 944
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 848 684	7 615 628
Likvida medel vid årets slut		6 034 444	6 848 684 <i>au</i>

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 93 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 2,15 %


Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 48 708 938 kr (fg år 48 708 938 kr) 

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 896 200	5 896 200
Hysesintäkter lokaler, ej moms	197 175	192 258
Övriga intäkter	50 473	54 988
	6 143 848	6 143 446

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	30 485	30 752
Löpande underhåll av bostäder	20 544	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 450	0
Löpande underhåll tvättutrustning	5 708	0
Löpande underhåll av installationer	8 866	5 938
Löpande underhåll Va/sanitet	9 950	116 736
Löpande underhåll ventilation	24 092	0
Löpande underhåll el	0	2 743
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	16 286	8 801
Löpande underhåll av hissar	11 114	2 625
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	21 687	30 069
Löpande underhåll av markytor	147 097	42 206
Skadegörelse	0	19 499
Öresavrundningar	-1	1
	303 278	259 370

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll el	0	157 888
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	1 152 378	0
	1 152 378	157 888

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	504 509	501 273
Elavg för drivkraft och belysning	292 287	249 603
Fjärrvärme	447 582	441 686
Vatten	266 643	247 521
Sophämtning	98 710	90 183
Övriga avgifter	219 806	215 942
	1 829 537	1 746 208

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	120 749	113 750
Revisorsarvode	7 000	7 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 000	4 000
	131 749	124 750
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	23 357	21 651
	23 357	21 651
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	155 106	146 401

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 888 589	91 888 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 888 589	91 888 589
Ingående avskrivningar	-11 039 503	-9 062 174
Årets avskrivningar	-1 977 329	-1 977 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 016 832	-11 039 503
Utgående redovisat värde	78 871 757	80 849 086
Taxeringsvärden byggnader	61 695 000	55 632 000
Taxeringsvärden mark	20 911 000	19 050 000
	82 606 000	74 682 000
Bokfört värde byggnader	78 871 757	80 849 086
Bokfört värde mark	769 497	769 497
	79 641 254	81 618 583

Not 8 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500 <i>DM</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	53 730	40 439
	53 730	40 439

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald kabel-TV	14 522	0
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	100 671	111 825
	115 193	111 825

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	4 366 818	4 324 706
Reservering enligt stämmobeslut	412 000	200 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 152 378	-157 888
	3 626 440	4 366 818

Not 12 Skulder till kreditinstitut

31 293 929 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 2 466 496 kr.

Om fem år beräknas den totala skulden uppgå till 48 152 645 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	31 293 929	35 755 855
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	29 191 196	27 195 766
	60 485 125	62 951 621 <i>du</i>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	0,920	2020-11-25	6 653 504	6 739 020
Swedbank Hypotek	1,410	2024-02-03	6 886 688	8 886 688
Nordea Hypotek	0,680	2020-03-27	7 815 171	7 910 171
SBAB	1,580	2020-09-18	7 826 774	7 926 774
Nordea Hypotek	0,639	2020-02-17	8 812 500	8 812 500
Nordea Hypotek	0,750	2021-04-21	9 775 000	9 775 000
Swedbank Hypotek	1,640	2022-12-22	12 715 488	12 901 468
			60 485 125	62 951 621

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	80 492 000	80 492 000
	80 492 000	80 492 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	47 361	64 915
Övriga upplupna kostnader	300 852	274 241
Förutbetalda hyror och avgifter	461 088	468 016
	809 301	807 172 <i>DM</i>

Lomma 21/4 2020


Sven-Åke Leinerud


Hans Johansson



Bengt-Åke Hägg



Elvir Lindström


Robert Schultz

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/5 - 2020


Bertil Strömberg
Av föreningen vald revisor


Dragan Mitic
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Reveln i Lomma, org.nr. 716439-0457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Reveln i Lomma för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Lomma den 19 / 5 - 2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bertil Strömberg
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 tjugofemårsperiod. 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.