



ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

**HSB BRF
STETTIN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 1/9 2020 - 31/8 2021 HSB BRF STETTIN I MALMÖ

Styrelsen för HSB:s Brf Stettin i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Stettin 16, Malmö Kommun, som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheten Stettin 16 innehåller 25 lägenheter och 3 lokaler. I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 3 trapphus. Adresserna är Stora Kvarngatan 14 A, 14 C och 16.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
1	2
2	12
3	8
4	3
Totalt:	25 lägenheter
Total lägenhetsyta:	2 032 m ²
Lägenheternas medelyta:	81,3 m ²

Totala lokaler, hyresrätt:	3 lokaler
Total lokalyta:	260 m ²

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 februari 2021 och närvarande var 12 st, varav 9 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Simon Falke	Styrelseledamot, ordförande	2022
Rickard Andersson	Styrelseledamot, vice ordförande	2022
Sharam Michael Ghasri	Styrelseledamot, sekreterare	avgick under året
Jesper Larsson	Styrelseledamot	2022
Björn Klefbohm	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.
Christoffer Kralmark	Suppleant	2022

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Simon Falke, ledamöterna Rickard Andersson och Jesper Larsson samt suppleanten Christoffer Kralmark.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2020/2021 hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Simon Falke, Rickard Andersson och Jesper Larsson.

Revisorer

Under året har Toni Grujoski varit internvald revisor. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Astrid Bagewitz och Erica Gustavsson med Astrid Bagewitz som sammankallande.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Simon Falke med Rickard Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under det gångna året har föreningen inte utfört några större renoveringar utan enbart små, enkla reparationer. Styrelsen har tagit beslut om att dela en av butikslokalerna i två delar där delen ut mot gatan ska fortsätta vara lokal, medan delen in mot gården ska bli en lägenhet. Bygglovsansökan är inlämnad. Det har även fattats beslut om att tvättstugan ska flyttas till ny lokal och den gamla tvättstugan ska byggas om till en lägenhet/uthyrningslokal.

Kommentarer till årets resultat och ekonomi

Styrelsen har varit mycket noga med sina beslut som berör ekonomin. Föreningen har därför ett gott resultat och en ekonomisk stabilitet.

Väsentliga avtal

Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 1 januari 2022, därefter gäller nytt avtal fram till 1 januari 2032. Tomträttsavgäld är att föreningen hyr marken från Malmö Stad. Ny tomträttsavgäld börjar gälla 2022 och även om den kommer vara högre än vad den är idag, så arbetar styrelsen för att detta inte ska behöva innebära höjning av årsavgiften. Nya tomträttsavgälden kommer bli 271 tkr/år.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 679 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Styrelsen beslöt sig även att för det kommande året 2021/2022 låta årsavgifterna förbli oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 759 320 kr. Under året har föreningen amorterat 105 000 kr. Styrelsens intention är att i framtiden amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar (36 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)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 298	1 627	1 615	1 628	1 634
Rörelsens kostnader	-1 563	-1 566	-1 617	-1 817	-1 396
Finansiella poster, netto	-106	-114	-114	-94	-79
Årets resultat	29	-53	-116	-283	159
Likvida medel & fin. placeringar	1 018	871	972	881	884
Skulder till kreditinstitut	12 759	12 864	12 944	13 024	13 104
Fond för yttre underhåll	1 037	838	413	340	570
Balansomslutning	14 506	14 731	13 862	14 096	14 423
Fastigheters taxeringsvärde	43 033	43 033	43 033	31 842	31 842
Soliditet (%)	10	10	4	6	7
Räntekostnad kr/kvm	53	57	57	42	40
Låneskuld kr/kvm	6 316	6 368	6 408	6 448	6 487
Avgift kr/kvm	679	679	677	679	674

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	635 170	790 904	838 246	-789 854	-53 459	1 421 007
Avsättning till yttre fond år 2020/2021			199 000	-199 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020/2021			0	0		0
Disposition av föregående års resultat				-53 459	53 459	0
Årets resultat					29 287	29 287
Belopp vid årets utgång	635 170	790 904	1 037 246	-1 042 313	29 287	1 450 294

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 042 313
årets vinst	29 287
	-1 013 026

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 013 026
	-1 013 026

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

Resultaträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 621 719	1 566 245
Övriga intäkter	3	76 093	60 726
		1 697 812	1 626 971
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-36 194	-48 352
Fastighetsavgift/-skatt		-60 805	-60 055
Driftskostnader	5	-877 960	-876 320
Övriga externa kostnader	6	-125 132	-112 483
Personalkostnader	7	-92 480	-98 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 358	-370 358
		-1 562 929	-1 566 422
Rörelseresultat		134 883	60 549
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 129	1 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 725	-115 887
		-105 596	-114 008
Årets resultat		29 287	-53 459

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	13 375 275	13 745 634
		13 375 275	13 745 634
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		13 375 775	13 746 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 187	9 370
Avräkningskonto HSB Malmö		1 017 957	870 856
Övriga fordringar	10	19 963	20 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	84 038	84 222
		1 130 145	984 619
Summa omsättningstillgångar		1 130 145	984 619
SUMMA TILLGÅNGAR		14 505 920	14 730 953

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		635 170	635 170
Uppåtelseavgifter		790 904	790 904
Fond för yttre underhåll	12	1 037 246	838 246
		2 463 320	2 264 320
<i>Ansamlad förlust</i>			
Dispositionsfond		-1 042 313	-789 854
Årets resultat		29 287	-53 459
		-1 013 026	-843 313
Summa eget kapital		1 450 294	1 421 007
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	2 860 000	9 899 320
		2 860 000	9 899 320
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	9 899 320	2 965 000
Leverantörsskulder		11 824	0
Aktuella skatteskulder		5 843	7 964
Övriga skulder	16	2 463	2 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	276 176	435 199
		10 195 626	3 410 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 505 920	14 730 953

Kassaflödesanalys

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		29 287	-53 459
Avskrivningar		370 358	370 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten		399 645	316 899
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 575	-2 189
Förändring av kortfristiga skulder		-149 320	202 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		251 900	516 815
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 337 714
Försäljning av finansiella värdepappersinnehav		201	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		201	-1 337 714
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-105 000	-80 000
Förändring av medlemsinsatser		0	9 096
Förändring av upplåtelseavgifter		0	790 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-105 000	720 000
Årets kassaflöde		147 101	-100 899
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		870 856	971 755
Likvida medel vid årets slut		1 017 957	870 856

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 föreningen 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 resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 82 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 1,92 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Lånfristiga 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 5 849 103 kr (föregående år 5 849 103 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	1 378 044	1 371 089
Hyresintäkter lokaler, ej moms	243 675	195 156
	1 621 719	1 566 245

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Bredband	50 976	33 984
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 257	9 190
Övriga intäkter	15 860	17 552
	76 093	60 726

Not 4 Löpande underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Material i löpande underhåll	12 272	12 963
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	1 216
Löpande underhåll tvättutrustning	11 936	0
Löpande underhåll VA/sanitet	6 361	9 360
Löpande underhåll av hissar	5 625	24 813
	36 194	48 352

Not 5 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Kombinationsavtal fastighetservice	73 315	83 005
Lokalvård	12 348	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	25 844
Hissbesiktning	5 256	5 176
Serviceavtal	21 697	28 430
El	54 454	55 024
Fjärrvärme	318 190	301 293
Vatten	72 748	65 796
Sophämtning	39 987	35 571
Fastighetsförsäkringar	29 001	27 971
Kabel-TV	18 867	18 535
Bredband	50 976	48 568
Tomträttsavgälder*	181 120	181 107
	877 959	876 320

* Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m. år 2022 och beräknas till 271 tkr/år.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Administrativ förvaltning	59 311	27 400
Underhållsplan	8 191	8 181
Energideklaration	0	20 625
Revisionsarvoden	9 600	9 500
Avgifter för juridiska åtgärder	23 500	18 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 968	8 457
Stämma	0	875
Korttidsinventarier	0	4 695
Medlemsavgift HSB Malmö	10 790	10 790
Övriga externa kostnader	3 772	3 960
	125 132	112 483

Not 7 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

HSB Brf Stettin har inte haft några anställda under året.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	70 950	71 400
Revisionsarvode	250	1 750
Valberedningens arvode	-750	2 250
	70 450	75 400

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	22 030	23 454
	22 030	23 454

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	92 480	98 854
-----------------------------------------------------------	---------------	---------------

Not 8 Byggnader

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 266 459	17 928 745
Nyanskaffning - Miljöhus	0	434 000
Nyanskaffning - Fasad framsida	0	903 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 266 459	19 266 459
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 520 825	-5 150 467
Årets avskrivningar	-370 358	-370 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 891 183	-5 520 825
Utgående redovisat värde	13 375 276	13 745 634
Taxeringsvärden byggnader	23 910 000	23 910 000
Taxeringsvärden mark	19 123 000	19 123 000
	43 033 000	43 033 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	200	200
Årets nedskrivning	-200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	0	200
Utgående redovisat värde	500	700

Not 10 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	19 963	20 171
	19 963	20 171

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda serviceavtal	7 396	7 144
Förutbetald kabel-TV	1 579	1 558
Förutbetalt bredbandsnät	4 249	4 249
Förutbetald försäkring	9 724	9 559
Förutbetald tomträttsavgäld	60 385	60 385
Upplupna ränteintäkter	706	1 327
	84 039	84 222

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	838 246	413 246
Avsättning till fond för yttre underhåll	199 000	425 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	0
	1 037 246	838 246

Not 13 Skulder till kreditinstitut

9 899 320 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 105 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12 234 320 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 899 320	2 965 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 860 000	9 899 320
	12 759 320	12 864 320

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Stettin.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB Bolån	0,82	2021-10-28	8 745 530	8 745 530
SEB Bolån	0,77	2022-07-28	1 153 790	1 213 790
SEB Bolån	0,63	2024-02-28	2 860 000	2 905 000
			12 759 320	12 864 320

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	13 120 000	13 120 000
	13 120 000	13 120 000

Not 16 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfond	2 463	2 463
	2 463	2 463

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupet styrelsearvode	71 400	71 400
Upplupet revisionsarvode	1 750	1 500
Upplupet valberedningens arvode	1 500	2 250
Upplupna arbetsgivaravgifter	23 455	23 612
Upplupen extern revisor	9 600	9 500
Upplupen fastighetservice	0	6 005
Upplupen el	4 047	8 891
Upplupen fjärrvärme	5 860	9 204
Upplupen VA	0	5 575
Upplupen sophämtning	1 283	3 870
Upplupet löpande underhåll	0	8 769
Upplupna investeringskostnader	0	135 600
Förutbetalda hyror och avgifter	139 375	128 328
Upplupna räntekostnader	17 907	20 695
	276 177	435 199

HSB:s Brf Stettin i Malmö
Org.nr 716407-0661

Årsredovisningen för HSB Brf Stettin i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö 2021-11-11

Simon Falke
Ordförande

Rickard Andersson
Styrelseledamot

Björn Walter Klefbohm
Styrelseledamot

Jesper Lingvörn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-18

Toni Grujoski
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Camilla Bakklund
Borevision AB
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stettin i Malmö, org.nr. 7164070661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stettin i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31.

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 augusti 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Stettin i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 2021-11-18

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Toni Grujoski
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.