



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
VÄRJAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Värjan kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma torsdagen den 6 februari 2020 klockan 19.00

Lokal: Föreningens styrelselokal i källaren på Eriksrogatan.3

STYRELSEN

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 dagordningen
7. Val av minst två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två av 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 styrelsens ledamöter samt styrelsens ordförande
18. Presentation av HSB ledamot
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
25. Föreningsstämmans avslutande

Svarstalong

Föreningen bjuder på någonting att äta och dricka i samband med föreningsstämman. För att enklare kunna planera detta ber vi om Er anmälan senast måndagen den 3 februari. Använd gärna talongen och lämna den i föreningens brevlåda, Eriksrogatan 3.

Namn: _____

Lägenhetsnummer: _____ Antal personer som kommer till föreningsstämma: _____

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Värjan i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01—2019-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Vapensmeden 2, org.nr 746000-5189. Denna omfattar 30 lägenheter och 1 lokal. I fastigheten finns två bostadshus med sammanlagt tre trapphus. Föreningens adresser är Eriksrogatan3, Fågelbacksgatan 14A samt Fågelbacksgatan 14B. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

- 12 st - 2 rok
- 17 st - 3 rok
- 1 st - 5 rok

Föreningens fastigheter färdigställdes år 1950.
Total lägenhetsyta 2068,5 kvm samt total lokalyta 85 kvm.
Medellägenhetsyta 69 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 februari 2019 i föreningens styrelselokal, Eriksrogatan3. Närvarade var 13 medlemmar representerande 12 lägenheter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Torbjörn Johansson
Vice ordförande	Sandra Andersson
Sekreterare	Måns Allroth
Studieorganisatör	Eddy Svensson
Ledamot	Jan Wattvi
Ledamot	Julia Lyding
Ledamot	Göran Lenander
Utsedd av HSB	Martin Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Torbjörn Johansson, Måns Allroth, Sandra Andersson, Jan Wattvi samt Eddy Svensson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Firmatecknare har varit Sandra Andersson, Göran Lenander, Jan Wattvi & Torbjörn Johansson.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit Birgitta Spjuth med suppleant Lennart Andersson samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Monika Olsson och Kerstin Lenander (Valberedningens Ordförande).

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Jan Wattvi har varit ordinarie representant i HSB Malmös fullmäktigeförsamling och ledamot Göran Leander har varit suppleant.

Vicevärd

Vicevärdssystemen har utförts av Sekant Fastighetsservice AB som på avtal ansvarat för den löpande fastighetsskötseln i föreningen. Föreningen har under verksamhetsåret också haft en deltidsanställd lokalvärdare.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 40 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. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Under året har en ny sandlåda installerats i övrigt inga avvikelser mot underhållsplanen.

Årets löpande underhåll

Löpande underhåll i föreningen har huvudsakligen skötts av Sekant Fastighetsservice AB.

Årlig stadgeenlig besiktning

Föreningsstyrelsen genomförde tillsammans med representant från HSB den stadgeenlig besiktning av fastigheterna den 26 Augusti 2019. Jämfört med underhållsplan fanns inga anmärkningar och ej heller andra avvikelser.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Kommande verksamhetsår finns ett underhållsbehov för fasad och tak.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt god likviditet och soliditet. Med bakgrund av fastighetens goda kondition och det framtida planerade underhållet ser ekonomin bra ut för flera år framåt.

Årsavgifter

Inga avgiftshöjning har skett under perioden då styrelsen anser att föreningens ekonomi är stabil.

Miljö

BRF Värjan har anslut sig till HSB's klimatavtal och har förbundet sig att följa målen för minskning av koldioxidkvivalenter och övriga åtaganden som anges i HSB Klimatavtal. Sopsorteringen innehåller nu tolv fraktioner.



Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förändring Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 212	1 350 000	2 270 934	1 986 473	293 539
Resultatdisponering under året				293 539	-293 539
lanspråktagande 2018-2019 av yttre fond			-73 033	73 033	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			46 000	-46 000	
Årets resultat					163 064
Belopp vid årets slut	58 212	1 350 000	2 243 901	2 307 045	163 064

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 795	1 800	1 784	1 665	1 683
Rörelsens kostnader	-1 499	-1 380	-1 554	-1 342	-1 419
Finansiella poster, netto	-133	-126	-170	-189	-233
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	163	294	60	134	31
Likvida medel & fin. placeringar	1 641	1 296	821	3 778	1 189
Skulder till kreditinstitut	9 312	9 545	9 777	10 010	7 524
Fond för yttre underhåll	2 244	2 271	2 219	2 240	2 215
Balansomslutning	15 720	15 769	15 718	17 328	13 308
Fastighetens taxeringsvärde	45 800	38 049	38 049	38 049	30 143
Soliditet %	39%	38%	36%	32%	41%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	62	62	83	94	116
Låneskuld kr/kvm	4 323	4 431	4 726	4 838	3 637
Avgift kr/kvm	843	844	838	785	785

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 307 045
Årets resultat	163 064
Summa	2 470 109

Styrelsen föreslår följande disposition

Dispositionsfond / Balanseras i ny räkning	2 470 109
--	------------------

Styrelsens slutord

Styrelsen har under de senaste åren sett som sina högst prioriterade uppgifter att dels arbeta med föreningens ekonomi på ett sätt som fullt ut gynnar medlemmarna i föreningen i form av ett ekonomiskt bra boende, dels att på ett aktivt sätt arbeta med information till medlemmarna om vad som händer i föreningen under tiden mellan föreningsstämmorna.

Inför verksamhetsåret 2019-2020 kvarstår dessa nämnda ambitioner, vilket vi hoppas kunna genomföra med märkbart resultat även detta år. Boendet är för de allra flesta hushåll en stor del av hushållets samlade utgifter. Vi kommer att fortsätta arbeta aktivt för att denna utgift ska vara så rimlig som möjligt och att boendet ska vara så gott som det någonsin kan!

Avslutningsvis vill styrelsen framföra ett tack till föreningens medlemmar för förtroendet att leda arbetet i bostadsrättsföreningen Värjan och dessutom ett stort tack för den sociala närvaro, det engagemang och den omtanke som finns hos BRF Värjans medlemmar, vilket gjort det till ett nöje att företräda BRF Värjans medlemmar i styrelsearbetet.

HSB Bostadsrättsförening Värjan i Malmö: <http://www.hsb.se/malmo/varjan>





HSB Brf Värjan i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	1 779 432	1 779 432
Övriga intäkter	Not 2	14 996	20 531
Summa Nettoomsättning		1 794 428	1 799 963
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-655 898	-646 180
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-147 526	-137 484
Löpande underhåll	Not 5	-46 767	-17 754
Periodiskt underhåll	Not 6	-73 033	0
Övriga externa kostnader	Not 7	-121 251	-125 617
Fastighetsskatt/avgift		-43 310	-42 600
Avskrivningar	Not 8	-410 997	-410 997
Summa fastighetskostnader		-1 498 782	-1 380 632
Rörelseresultat		295 646	419 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 102	2 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 684	-127 898
Summa finansiella poster		-132 582	-125 791
Årets resultat		163 064	293 539
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		163 064	293 539
Avsättning underhållsfond		-46 000	-52 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		73 033	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		27 033	-52 000
Överskott		190 097	241 539



HSB Brf Värjan i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 <u>14 022 192</u>	<u>14 433 189</u>
	14 022 192	14 433 189
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 <u>700</u>	<u>700</u>
	700	700
Summa anläggningstillgångar	<u>14 022 892</u>	<u>14 433 889</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 138
Avräkningskonto HSB Malmö	1 640 561	746 328
Övriga fordringar	Not 11 17 827	12 949
Aktuell skattefordran	0	542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 <u>38 434</u>	<u>23 992</u>
	1 696 822	784 949
Kortfristiga placeringar	Not 13 0	550 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>0</u>	<u>55</u>
	0	55
Summa omsättningstillgångar	<u>1 696 822</u>	<u>1 335 004</u>
Summa tillgångar	<u>15 719 714</u>	<u>15 768 893</u>



HSB Brf Värjan i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

Not 14

Not 15

Not 15

Not 16

Not 17

58 212

1 350 000

2 243 901

3 652 113

2 307 045

163 064

2 470 109

6 122 222

8 365 217

8 365 217

946 476

17 213

2 269

15 961

250 356

1 232 275

9 597 492

15 719 714

58 212

1 350 000

2 270 934

3 679 146

1 986 473

293 539

2 280 012

5 959 158

9 311 693

9 311 693

232 820

12 572

0

15 914

236 735

498 042

9 809 735

15 768 893

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GJ", "IS", "H", "S", "D", "one".



HSB Brf Värjan i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	163 064	293 539
Avskrivningar	410 997	410 997
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>574 061</u>	<u>704 536</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 640	12 846
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	734 233	-9 677
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 290 654</u>	<u>707 705</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut *	-946 476	-232 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-946 476</u>	<u>-232 820</u>
Årets kassaflöde	344 178	474 885
Likvida medel vid årets början	1 296 383	821 498
Likvida medel vid årets slut	1 640 561	1 296 383

* Den stora skillnaden jämfört med föregående år beror på omklassificering av kortfristiga lån. Se redovisningsprinciper.



HSB Brf Värjan i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 92 år. Avskrivningar 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 2,17 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 252 783 kr (föregående år 1 252 783 kr).



HSB Brf Värjan i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	1 744 884	1 744 884
Årsavgifter lokaler	34 548	34 548
Bruttoomsättning	1 779 432	1 779 432
Not 2		
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	14 996	20 531
Summa	14 996	20 531
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	132 508	117 640
EI	61 382	44 786
Uppvärmning	299 957	324 118
Vatten	72 275	61 663
Sophämtning	43 041	52 440
Övriga avgifter	46 735	45 534
Summa	655 898	646 180
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	46 500	43 030
Revisorsarvode	2 162	2 117
Löner och andra ersättningar	2 162	2 117
Summa	50 824	47 264
Löner och ersättningar	59 308	56 720
Summa	59 308	56 720
Sociala kostnader	37 395	33 501
Summa	37 395	33 501
Totalt	147 526	137 484
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	1	1
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	2 125
Material i löpande underhåll	4 071	4 070
Löpande underhåll tvättutrustning	12 697	4 893
Löpande underhåll Va/sanitet	17 434	1 006
Löpande underhåll ei	5 260	5 660
Löpande underhåll huskropp utvändigt	4 697	0
Löpande underhåll markytor	2 608	0
Summa	46 767	17 754
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	1 618	0
Periodiskt underhåll värme	18 125	0
Periodiskt underhåll markytor	53 290	0
Summa	73 033	0
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	70 505	68 551
Revisionsarvoden	8 776	9 137
Övriga externa kostnader	41 970	47 929
Summa	121 251	125 617
Not 8		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	410 997	410 997
Summa	410 997	410 997



HSB Brf Värjan i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 929 189	18 929 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 929 189	18 929 189
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 551 000	-4 140 003
Årets avskrivningar	-410 997	-410 997
Utgående avskrivningar	-4 961 997	-4 551 000
Bokfört värde Byggnader	13 967 192	14 378 189
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Bokfört värde Mark	55 000	55 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	14 022 192	14 433 189
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	25 000 000	21 800 000
Byggnad - lokaler	200 000	249 000
	25 200 000	22 049 000
Mark - bostäder	20 600 000	16 000 000
Mark - lokaler	0	0
	20 600 000	16 000 000
Taxeringsvärde totalt	45 800 000	38 049 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	17 827	12 949
	17 827	12 949
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	942	1 158
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 492	22 834
	38 434	23 992

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Ge', 'S', 'R', 'ST', 'D', and 'aku'.



HSB Brf Värjan i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	550 000

Not 14 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 212	1 350 000	2 270 934	1 986 473	293 539
Resultatdisponering under året				293 539	-293 539
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-73 033	73 033	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			46 000	-46 000	
Årets resultat					163 064
Belopp vid årets slut	58 212	1 350 000	2 243 901	2 307 045	163 064

Not 15 Långfristiga/kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Lånfristiga	Kortfristiga	
SEB Bolån	24992314	1,47%	2019-12-28	0	743 656	
SEB Bolån	27571980	1,35%	2022-09-28	1 155 000	60 000	
SEB Bolån	31400031	1,35%	2022-09-28	2 163 008	0	
SEB Bolån	37804126	1,53%	2024-08-28	903 904	10 480	
Swedbank Hypotek	2657698490	1,57%	2021-08-25	1 959 305	28 340	
Swedbank Hypotek	2857907683	1,61%	2023-06-21	2 184 000	104 000	
				8 365 217	946 476	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 553 937
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,45%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	14 896 000	14 896 000
Eventualförpliktelser	1 057	1 141
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	8 309	8 126
Arbetsgivaravgifter	7 652	7 788
	15 961	15 914

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like GR, MR, and others.

Handwritten signature in blue ink.



HSB Brf Värjan i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 096	17 834
Övriga upplupna kostnader	77 858	75 600
Förutbetalda hyror och avgifter	152 402	143 301
	<u>250 356</u>	<u>236 735</u>

Malmö 5/12 - 2019

Torbjörn Johansson

Eddy Svensson

Göran Lenander

Jan Wättvi

Julia Lyding

Martin Svensson

Måns Allroth

Sandra Andersson

Vår revisionsberättelse har 16/12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisningBirgitta Spjuth
Av föreningen vald revisorAnna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Värjan i Malmö, org.nr. 746000-5189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värjan i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 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. 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 Värjan i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionssed 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 fortlopande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 16/12 2019


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Birgitta Spjuth

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.