



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
RINGSTED
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Ringsted i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ringsted i Malmö
Org nr 746000-6203

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

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Odense 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Roskildevägen 25, 27 och 29, Ribevägen 1, Mariedalsvägen 60 samt Kronborgsvägen 18 och 20.

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:

R o k	Antal
1	11
2	213
3	45
4	2
5	2
Totalt:	273
Lokaler, bostadsrätt	5
Lokaler, hyresrätt	1
Parkeringsplatser	57
Total lägenhetsyta 15541 kvm	
Total lokalyta 990 kvm.	
Lägenheternas medelyta 57 kvm.	

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

- 2013 Tak- och fasadrenovering, byte av tvättmaskiner
- 2014 Renovering av parkering och gångbanor
- 2015 Renovering av källarutrymmen pga översvämning
- 2015-2016 Relining
- 2016-2018 Renovering av trädgårdarna
- 2018 Renovering av undercentral och värmesystem

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019

Närvarande var 49 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

1 jan 2019 22 maj 2019

Ordförande	Maria Möllerström
Sekreterare	Annette Wallenberg
Studieorganisatör	Patrik Gustavsson
Ledamot	Lena Bergåker
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson

22 maj 2019 31 dec 2019

Ordförande	Maria Möllerström
Sekreterare	Annette Wallenberg
Studieorganisatör	Patrik Gustavsson
Ledamot	Lena Bergåker
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Möllerström, Annette Wallenberg och Patrik Gustavsson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Styrelsens närvaro på styrelsemötena redovisas nedan.

Maria Möllerström	11
Annette Wallenberg	11
Patrik Gustavsson	10
Lena Bergåker	9
Kent Bengtsson	9

Firmatecknare två i förening

Maria Möllerström, Annette Wallenberg, Patrik Gustafsson och Lena Bergåker

HSB Brf Ringsted i Malmö
Org.nr 746000-6203

Revisorer

Karin Juhlen, ordinarie

Christer Jönsson, suppleant

Peter Jonzon, extern revisor från Jonzon Revisionsbyrå utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Anneli Viberg, sammankallande. Avgick nov 2019

Felix Bratt

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Maria Möllerström

Patrik Gustavsson

Vicevärd

Jonathan Ekfeldt, 1jan 31 jan

Thomas Fröslev, 1 feb 31 mar

Nina Bergström, 1 apr 23aug

Maria Larsson, 24 aug 31 dec

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Inga

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-27.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Bygga nytt miljöhus

Utebelysning

Belysning i trapphus och källare

Målning i trapphus

Renovering av hissar

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i till i genomsnitt 801 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-07-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 978 490 kr.

Styrelsen kommer från 2020 att börja amortera på lånen. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen tackar för förtroendet som medlemmarna visat oss under gångna året. Ekonomin som redovisas är i balans.

Väsentliga avtal

Tomträttsavtal går ut under 2020, nytt avtal är underskrivet. Styrelsen avser att undersöka möjligheten till friköp.

Medlemsinformation

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 312 medlemmar (311 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 690	12 772	12 436	12 060	12 597
Rörelsens kostnader	-11 455	-10 245	-10 689	-10 146	-13 410
Finansiella poster, netto	-592	-617	-700	-867	-1 174
Årets resultat	1 643	1 910	1 046	1 047	-1 987
Likvida medel & fin placeringar	10 245	6 970	6 203	5 512	8 763
Skulder till kreditinstitut	64 978	64 978	64 978	64 978	60 096
Fond för yttre underhåll	10 465	10 214	9 158	8 314	8 178
Balansomslutning	87 752	86 586	84 612	83 027	77 349
Fastigheternas taxeringsvärde	316 844	263 903	263 903	263 903	210 388
Soliditet %	23	22	20	19	19
Räntekostnad kr/kvm	37	38	43	53	72
Låneskuld kr/kvm	3 931	3 931	3 919	3 931	3 635
Avgift kr/kvm	801	758	736	708	708

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	366 328	10 213 973	6 395 351	1 909 713	18 885 365
Avsättning år 2019 yttre fond		1 209 000	-1 209 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-958 392	958 392		0
Disposition av föregående års resultat:			1 909 713	-1 909 713	0
Årets resultat				1 642 774	1 642 774
Belopp vid årets utgång	366 328	10 464 581	8 054 456	1 642 774	20 528 139

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 054 457
årets vinst	1 642 774
	9 697 231

disponeras så att i ny räkning överföres	9 697 231
	9 697 231

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	13 321 237	12 591 843
Övriga intäkter	3	368 836	179 942
		13 690 073	12 771 785
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-489 211	-848 350
Planerat underhåll	5	-958 392	-1 000
Fastighetsavgift/skatt		-424 361	-414 031
Driftskostnader	6	-6 580 036	-6 127 480
Övriga kostnader	7	-674 491	-627 096
Personalkostnader	8	-401 275	-299 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 927 520	-1 927 520
		-11 455 286	-10 245 301
Rörelseresultat		2 234 787	2 526 484
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 436	16 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 449	-633 138
		-592 013	-616 771
Årets resultat		1 642 774	1 909 713

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	73 428 650	75 356 170
Pågående nyanläggningar och förskott	10	3 592 341	3 875 360
		77 020 991	79 231 530
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 021 491	79 232 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 273	4 114
Avgifts- och hyresfordringar		2 734	19 801
Avräkningskonto HSB Malmö		8 744 778	5 470 212
Övriga fordringar	12	120 610	76 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	357 646	283 021
		9 230 041	5 853 997
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>		7	129
Summa omsättningstillgångar		10 730 048	7 354 126
SUMMA TILLGÅNGAR		87 751 539	86 586 156

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		366 328	366 328
Fond för yttre underhåll	15	10 464 581	10 213 973
		10 830 909	10 580 301
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 054 457	6 395 352
Årets resultat		1 642 774	1 909 713
		9 697 231	8 305 065
Summa eget kapital		20 528 140	18 885 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	39 133 473	64 978 490
Övriga skulder		7 793	7 793
Summa långfristiga skulder		39 141 266	64 986 283
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	25 845 017	0
Leverantörsskulder		569 243	757 139
Övriga skulder	19	26 878	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 640 995	1 952 368
Summa kortfristiga skulder		28 082 133	2 714 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 751 539	86 586 156

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 642 774	1 909 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 927 520	1 927 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 570 294	3 837 233
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-101 478	205 079
Förändring av kortfristiga skulder		-477 391	64 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 991 425	4 106 765
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		283 019	-3 607 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten		283 019	-3 607 941
Årets kassaflöde		3 274 444	498 824
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 970 341	6 471 517
Likvida medel vid årets slut		10 244 785	6 970 341

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 69 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 1,85 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 072 474 kr (fg år 11 072 474 kr).

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	12 443 969	11 785 767
Årsavgifter lokaler	659 238	634 656
Hysesintäkter	218 030	171 420
	13 321 237	12 591 843

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	151 157	146 137
Ersättning försäkringsskador	117 679	33 805
Kompensation byggprojekt	100 000	0
	368 836	179 942

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	12 080	0
Material i löpande underhåll	54 776	61 215
Löpande underhåll av bostäder	37 413	8 522
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 159	44 755
Löpande underhåll tvättutrustning	26 510	25 493
Löpande underhåll av installationer	13 022	18 082
Löpande underhåll Va/sanitet	31 814	20 644
Löpande underhåll värme	8 120	0
Löpande underhåll ventilation	0	27 546
Löpande underhåll el	37 732	9 959
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	114 778	60 511
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	2 125	0
Löpande underhåll av markytor	43 795	114 240
Löpande underhåll av hissar	19 422	226 718
Skadegörelse	4 919	9 376
Försäkringsskador	75 546	221 289
	489 211	848 350

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll	77 500	1 000
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	427 550	0
Periodiskt underhåll el	16 000	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	437 342	0
	958 392	1 000

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 529 471	2 312 384
El	462 643	427 894
Uppvärmning	1 957 633	2 154 856
Vatten	574 283	563 537
Sophämtning	347 764	314 493
Övriga avgifter	682 943	334 110
Tomträtt och arrende	25 299	20 206
	6 580 036	6 127 480

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	235 976	229 304
Revisionsarvoden	24 500	23 500
Energideklaration	56 875	0
Övriga kostnader	357 140	374 292
	674 491	627 096

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	225 400	159 187
Ersättningar till övriga förtroendevalda	96 600	76 025
	322 000	235 212
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	79 275	64 612
	79 275	64 612
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	401 275	299 824

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 136 542	104 136 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 136 542	104 136 542
Ingående avskrivningar	-28 780 372	-26 852 852
Årets avskrivningar	-1 927 520	-1 927 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 707 892	-28 780 372
Bokfört värde byggnader och mark	73 428 650	75 356 170
Taxeringsvärden byggnader	160 560 000	142 911 000
Taxeringsvärden mark	156 284 000	120 992 000
	316 844 000	263 903 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 875 360	267 419
Årets investeringar	239 231	3 607 941
Kompensation E.ON	-522 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 592 341	3 875 360
Utgående redovisat värde	3 592 341	3 875 360

Pågående byggnation avser värmecentral samt projektledning för garantiärende avseende relining.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	115 872	61 781
Övriga fordringar	4 738	15 068
	120 610	76 849

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 811	1 305
Förutbetald fastighetsförsäkring	242 767	224 786
Förutbetald bredband och kabel TV	66 409	22 312
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 659	34 618
	357 646	283 021

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	1 500 000	1 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	10 213 973	9 157 973
Avsättning	1 209 000	1 057 000
Ianspråktagande	-958 392	-1 000
	10 464 581	10 213 973

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	73 517 000	73 517 000
	73 517 000	73 517 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

25 845 017 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 95 252 kr

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1,02	2020-09-15	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	0,70	2022-09-21	7 045 999	7 045 999
Nordea Hypotek	0,70	2021-05-19	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	0,85	2020-06-17	12 000 000	12 000 000
SEB Bolån	1,09	2021-05-28	7 498 284	7 498 284
SEB Bolån	0,82	2020-06-28	8 749 765	8 749 765
SEB Bolån	0,99	2021-08-28	9 921 942	9 921 942
SBAB (tidigare placerat hos LF)	0,97	2022-12-06	4 762 500	4 762 500
			64 978 490	64 978 490
Kortfristig del av långfristig skuld			25 845 017	0

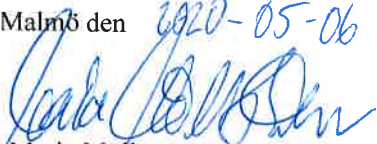
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner och förskott-kortfristiga	26 878	5 000
	26 878	5 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	15 763	11 560
Förutbetalda hyror och avgifter	1 104 089	946 399
Upplupen värmekostnad	326 278	309 596
Upplupen elkostnad	42 028	48 594
Övriga upplupna kostnader	152 837	636 219
	1 640 995	1 952 368


Malmö den 2020-05-06


Maria Möllerström
Ordförande


Patrik Gustavsson


Kent Bengtsson


Lena Bergaker


Annette Wallenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11


Karin Juhlen

av föreningen utsedd revisor


Peter Jonzon

Jonzon Revision

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringsted i Malmö
Org.nr 746000-6203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringsted i Malmö 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ringsted i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 11 maj 2020


Peter Jonzon
Godkänd revisor


Karin Juhlén

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.