



ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

**HSB BRF
VÄTTERN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

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

Förvaltningsberättelse

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 1957 på fastigheten Malmö Rosenlund 17 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Närkesgatan 3 A i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	22
3	15
4	3
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	4
Garage	1
Parkeringsplatser	40
Total lägenhetsyta 3043 kvm	
Total lokalyta 384 kvm.	
Lägenheternas medelyta 58,5 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/2-2021, föregången av poströstning med en röstlängd på 17 röster.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Martin Olin Carlsson
Sekreterare	Andreas Persson
Studieorganisatör	Ann-Charlott Myllyniemi
Utsedd av HSB	Magnus Planell

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Persson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare i förening

Martin Olin Carlsson
Andreas Persson.

Revisorer

Paul Falkenstam ordinarie
Ahmet Bella ordinarie
Samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ingrid Lundberg ordinarie sammankallande
Chenol Issa ordinarie

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Martin Olin Carlsson ordinarie
Ann-Charlott Myllyniemi suppleant

Vicevärd

Hagtorn Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Bolinan (bredband) har uppdaterats till Ownit. Ny grind insatt i källarnedgång vid Smålandsgatan/Närkesgatan.

Enligt underhållsplan

Omfogning av fasad samt behandling av hänggrännor samt stuprör, tak. Styrelsen uppdaterar och följer årligen underhållsplanen.

Planerade åtgärder ska finansieras dels med pengar från bundna placeringar samt eventuellt nya lån.

Aktiviteter

Några speciella aktiviteter har inte förekommit under året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 854 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ej ett höjningsbehov därav blir det oförändrade avgifter 2021/2022. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 228 113 kr. Under året har föreningen amorterat 250 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Martin Olin Carlsson har tillträtt som ledamot/ordförande, Ingen annan ändring gjord under årets gång.

Väsentliga avtal

Ownit har lagts till i föreningen och Telia har blivit uppsagd.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga noterade risker eller osäkerhetsfaktorer uppkomna under årets gång.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar (67 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	2 942	2 825	2 754	2 685	2 726
Rörelsens kostnader	-2 558	-2 568	-2 467	-2 234	-2 591
Finansiella poster, netto	-160	-160	-170	242	-252
Årets resultat	224	97	117	209	-117
Likvida medel & fin placeringar	3 168	2 932	3 955	3 405	3 169
Skulder till kreditinstitut	13 228	13 478	15 340	15 640	16 319
Fond för yttre underhåll	4 528	4 578	4 691	4 820	4 741
Balansomslutning	21 452	21 784	23 455	23 615	24 081
Fastigheters taxeringsvärde	39 177	39 177	39 177	27 630	27 630
Soliditet (%)	37	35	32	32	30
Räntekostnad kr/kvm	49	52	58	76	79
Låneskuld kr/kvm	3 864	3 938	4 482	4 569	4 767
Avgift kr/kvm	854	846	822	799	783

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 710	4 578 157	2 853 860	97 141	7 653 868
Ianspråktagande 2020/21 av yttre fond		-181 602	181 602		0
Avsättning år 2020/21 yttre fond		131 000	-131 000		0
Disposition av föregående års resultat:			97 141	-97 141	0
Årets resultat				223 789	223 789
Belopp vid årets utgång	124 710	4 527 555	3 001 603	223 789	7 877 657

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 001 603
årets vinst	223 789
	3 225 392

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 225 392
	3 225 392

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			
Nettoomsättning	2	2 889 910	2 788 955
Övriga intäkter	3	52 383	36 254
		2 942 293	2 825 209
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-79 514	-189 891
Planerat underhåll	5	-181 602	-261 413
Fastighetsavgift/skatt		-93 638	-92 078
Driftskostnader	6	-1 278 837	-1 095 157
Övriga kostnader	7	-198 075	-203 106
Personalkostnader	8	-100 363	-99 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 636	-626 634
		-2 558 665	-2 568 029
Rörelseresultat		383 628	257 180
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 736	19 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 575	-179 918
		-159 839	-160 040
Årets resultat		223 789	97 141

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 156 518	18 783 154
Pågående nyanläggningar	10	45 126	0
		18 201 644	18 783 154
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	10 500	10 700
		10 500	10 700
Summa anläggningstillgångar		18 212 144	18 793 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		510	0
Avräkningskonto HSB Malmö		3 167 884	931 863
Övriga fordringar	12	9 835	12 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61 012	45 536
		3 239 241	989 718
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	0	2 000 000
		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		691	691
Summa omsättningstillgångar		3 239 932	2 990 409
SUMMA TILLGÅNGAR		21 452 076	21 784 263

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 710	124 710
Fond för yttre underhåll	15	4 527 554	4 578 156
		4 652 264	4 702 866
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 001 603	2 853 860
Årets resultat		223 789	97 141
		3 225 392	2 951 001
Summa eget kapital		7 877 656	7 653 867
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	12 978 113	5 228 113
Summa långfristiga skulder		12 978 113	5 228 113
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	250 000	8 250 000
Leverantörsskulder		18 651	140 301
Aktuella skatteskulder		3 251	1 691
Övriga skulder	19	17 680	171 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	306 725	339 097
Summa kortfristiga skulder		596 307	8 902 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 452 076	21 784 263

Kassaflödesanalys

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		223 789	97 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		626 636	626 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		850 425	723 775
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 502	21 545
Förändring av kortfristiga skulder		-305 976	93 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten		530 947	839 285
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		200	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-45 126	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 926	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-250 000	-1 862 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	-1 862 136
Årets kassaflöde		236 021	-1 022 851
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 932 554	3 955 405
Likvida medel vid årets slut		3 168 575	2 932 554

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 57 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 2,39 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 137 686 kr (fg år 10 137 686 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	2 583 420	2 558 360
Årsavgifter lokaler	42 564	38 708
Hysesintäkter lokaler	261 269	203 371
Årets avsättning inre fond	2 657	-11 484
	2 889 910	2 788 955

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Överlåtelsavgifter/pantavgifter	14 011	14 761
Avgift andrahandsupplåtelse	21 486	8 613
Försäljning av material	1 800	800
Övriga intäkter	15 086	12 080
	52 383	36 254

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Material i löpande underhåll	3 501	19 069
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	1 500
Löpande underhåll tvättutrustning	0	8 612
Löpande underhåll Va/sanitet	0	711
Löpande underhåll värme	0	10 710
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	4 557	3 342
Löpande underhåll av hissar	44 588	46 811
Löpande underhåll av markytor	848	0
Skadegörelse	26 021	0
Försäkringsskador	0	99 136
	79 515	189 891

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	77 101	91 012
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	141 581
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	17 500	0
Periodiskt underhåll markytor	0	28 820
Periodiskt underhåll ventilation	87 001	0
	181 602	261 413

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	387 520	315 891
El	104 333	113 319
Uppvärmning	441 266	409 835
Vatten	143 353	136 339
Sophämtning	47 381	40 181
Övriga avgifter	154 984	79 592
	1 278 837	1 095 157

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	102 212	99 144
Revisionsarvoden	10 125	9 338
Övriga externa kostnader	85 738	94 624
	198 075	203 106

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 929	70 550
Revisionsarvode	4 200	4 000
Löner och andra ersättningar	1 400	2 000
	76 529	76 550
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 834	23 199
	23 834	23 199
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 363	99 749

Not 9 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 267 351	26 267 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 267 351	26 267 351
Ingående avskrivningar	-7 630 697	-7 004 063
Årets avskrivningar	-626 636	-626 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 257 333	-7 630 697
Mark	146 500	146 500
Bokfört värde mark	146 500	146 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	18 156 518	18 783 154
Taxeringsvärden bostäder och lokaler	37 400 000	37 400 000
Taxeringsvärden mark bostäder och lokaler	1 777 000	1 777 000
	39 177 000	39 177 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp- pågående fasadrenovering	45 126	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 126	0
Utgående redovisat värde	45 126	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	0	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	700
Egna Brf, långvarig bruk - kontor	10 000	10 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	10 500	10 700

Not 12 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	9 835	12 319
	9 835	12 319

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 883	5 469
Övr förutb kostnader - försäkring, tabel-TV, serviceavtal m.m.	59 129	40 067
	61 012	45 536

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2021-08-31	2020-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	4 578 157	4 690 570
Avsättning	131 000	149 000
Uttag ur fond	-181 602	-261 413
	4 527 555	4 578 157

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	17 622 000	17 622 000
	17 622 000	17 622 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB 29126453	0,94	2022-11-28	1 270 000	1 470 000
SEB 36413352	1,45	2023-06-28	3 958 113	4 008 113
Nordea 39758227637	0,59	2024-08-21	8 000 000	8 000 000
			13 228 113	13 478 113

Not 18 Skulder till kreditinstitut

250 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 250 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 11 978 113 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	250 000	8 250 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	12 978 113	5 228 113
	13 228 113	13 478 113

Not 19 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Redovisningskonto för moms på väg	16 746	16 011
Regleringskonto inre fond och återbetalt arvode	934	155 183
	17 680	171 194

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	12 894	29 674
Övriga upplupna kostnader - el, värme, arvode m.m.	76 494	67 634
Förutbetalda hyror och avgifter	217 337	241 788
	306 725	339 096

HSB Brf Vättern i Malmö
Org.nr 746000-4901

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö 2021-11-29

Martin Olin Carlsson

Ann-Charlott Myllyniemi

Andreas Persson

Magnus Planell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-12-03
Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ahmet Bella
Av föreningen utsedd revisor

Paul Falkenstam
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vättern i Malmö, org.nr. 746000-4901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vättern 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 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vättern i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 2021-12-03

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ahmet Bella
Av föreningen vald revisor

Paul Falkenstam
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 tjuogoårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

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.