



ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

**HSB BRF
KANTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kanten i Malmö
Org.nr 746000-6211

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kanten i Malmö

Org nr 746000-6211

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31

föreningens 61:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020/2021

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 byggnader färdigställdes år 1952 på fastigheten Kroken 2 och Kanten 1 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adress är Ryttaregatan 3 & 5, Stubbamöllegatan 2 & 4 samt Vattenverksvägen 41.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 128 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	49
2	62
3	17
Summa	128
Lokaler, hyresrätt	3
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta 5 767 kvm.	
Total lokalyta 311 kvm.	
Lägenheternas medelyta 45,1 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/2 2021 genom poströstning.

Information om nya stadgar för föreningen och förslag att anta dessa presenterades på stämman och godkändes. Därmed togs ett andra och slutgiltigt beslut om att anta 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar, version 5.

Antalet inlämnade poströstningsformulär var 21st varav 21st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Christine Ekelund
Vice ordförande	Maria Yantes
Sekreterare	Karl Leijonhufvud
Ledamot	Therese Hertzberg
Ledamot	Per Johansson
Utsedd av HSB	Admir Bergovic
Suppleant	Charlotte Strömberg Eliasson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karl Leijonhufvud, Therese Hertzberg och Per Johansson samt suppleant Charlotte Strömberg Eliasson. Styrelsen har under året hållit 11st ordinarie sammanträden och 1 st konstituerande sammanträde och 1st ordinarie föreningsstämma med poströstning.

Firmatecknare i förening

Christine Ekelund, Maria Yantes, Therese Hertzberg och Karl Leijonhufvud.

Revisorer

Mikael Lagerstedt

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Patrik Strömberg och Muhammad Midyib Shibli

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Therese Hertzberg

Vicevärd

Ingen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-06-10.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Omfogning av fasader.

Tvättning och målning av balkonger.

Separera dagvatten och grävatten till kommunen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 903 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 826 926 kr. Under året har föreningen amorterat 583 498 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

Medlemsinformation

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 145 medlemmar. (förra året 138) Anledningen till att medlemsantalet avviker från antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet och dels att vissa lägenheter är sammanslagna. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende och önskar alla medlemmar ett riktigt bra 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	5 479	5 235	5 085	5 018	4 931
Rörelsens kostnader	-4 710	-4 609	-4 115	-3 925	-4 541
Finansiella poster, netto	-269	-376	-260	-362	-422
Årets resultat	501	250	710	731	-32
Likvida medel & fin placeringar	4 773	4 804	19 415	3 510	2 828
Skulder till kreditinstitut	28 824	29 407	29 804	14 704	15 111
Fond för yttre underhåll	1 315	851	507	176	42
Balansomslutning	30 557	31 505	30 863	15 051	14 790
Fastigheters taxeringsvärde	71 915	71 915	71 915	52 153	52 153
Soliditet (%)	2,6	0,9	0,0	0,0	0,0
Räntekostnad kr/kvm	46	68	44	60	70
Låneskuld kr/kvm	4 735	4 831	4 896	2 546	2 483
Avgift kr/kvm	903	865	834	823	816

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	226 900	0	850 979	-1 029 652	249 891	298 118
Ianspråktagande 2020/21 av yttre fond			-79 469	79 469		0
Avsättning år 2020/21 yttre fond			543 000	-543 000		0
Disposition av föregående års resultat:				249 891	-249 891	0
Årets resultat					500 527	500 527
Belopp vid årets utgång	226 900	0	1 314 510	-1 243 292	500 527	798 645

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 243 292
årets vinst	500 527
	-742 765
behandlas så att i ny räkning överföres	-742 765
	-742 765

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	5 426 931	5 209 300
Övriga intäkter	3	51 978	25 846
		5 478 909	5 235 146
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-586 414	-384 731
Planerat underhåll	5	-79 469	-198 727
Fastighetsavgift/skatt		-195 902	-192 062
Driftskostnader	6	-2 407 860	-2 194 418
Övriga kostnader	7	-304 740	-337 560
Personalkostnader	8	-213 809	-225 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-921 653	-940 451
Övriga rörelsekostnader	9	0	-135 339
		-4 709 847	-4 608 805
Rörelseresultat		769 062	626 341
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 518	40 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 052	-416 532
		-268 534	-376 450
Årets resultat		500 527	249 891

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	25 725 196	26 646 849
Pågående nyanläggningar	11	0	0
		25 725 196	26 646 849
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		25 725 696	26 647 549
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 115	910
Avräkningskonto HSB Malmö		1 762 594	4 793 646
Övriga fordringar	13	10 615	18 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 822	34 426
		1 821 146	4 847 099
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
		3 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>		10 500	10 500
Summa omsättningstillgångar		4 831 646	4 857 599
SUMMA TILLGÅNGAR		30 557 342	31 505 148

Balansräkning

Not

2021-08-31

2020-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

226 900

226 900

Fond för yttre underhåll

15

1 314 510

850 979

1 541 410

1 077 879

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

-1 243 292

-1 029 652

Årets resultat

500 527

249 891

-742 765

-779 761

Summa eget kapital

798 645

298 118

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16, 17, 18

23 186 928

25 750 176

Summa långfristiga skulder

23 186 928

25 750 176

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16, 17, 18

5 636 998

3 657 248

Leverantörsskulder

32 049

69 341

Aktuella skatteskulder

23 119

36 493

Övriga skulder

19

127 836

132 550

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

751 767

1 561 222

Summa kortfristiga skulder

6 571 769

5 456 854

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 557 342

31 505 148

Kassaflödesanalys

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		500 527	249 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		921 653	1 075 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 422 180	1 325 681
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 099	19 763
Förändring av kortfristiga skulder		-864 835	787 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten		552 246	2 133 173
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		200	0
Investeringar i fastigheter		0	-16 346 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		200	-16 346 900
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+)/ minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-583 498	-396 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-583 498	-396 748
Årets kassaflöde		-31 052	-14 610 475
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 804 146	19 414 621
Likvida medel vid årets slut		4 773 094	4 804 146

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 60 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 2,1 %.

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.

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 708 302 kr (fg år 708 302 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	5 213 599	4 997 096
Årsavgifter lokaler, ej moms	52 684	50 492
Hysesintäkter lokaler, ej moms	160 648	161 712
	5 426 931	5 209 300

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Övriga intäkter	51 978	25 846
	51 978	25 846

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande underhåll	81 576	47 704
Material i löpande underhåll	41 913	34 490
Löpande underhåll av bostäder	48 283	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	57 012	93 945
Löpande underhåll tvättutrustning	39 461	45 908
Löpande underhåll av installationer	13 093	54 805
Löpande underhåll Va/sanitet	27 483	13 933
Löpande underhåll av lokaler	0	16 700
Löpande underhåll ventilation	3 441	0
Löpande underhåll el	23 977	11 351
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	10 572	6 613
Löpande underhåll av markytor	30 027	32 526
Försäkringsskador	114 970	26 756
Skadegörelse	94 606	0
	586 414	384 731

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	79 469	153 985
Periodiskt underhåll el	0	44 742
	79 469	198 727

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	821 078	693 040
El	133 204	141 764
Uppvärmning	830 918	794 889
Vatten	308 169	293 266
Sophämtning	155 235	128 358
Övrigt	159 256	143 101
	2 407 860	2 194 418

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	174 860	168 890
Revisionsarvoden	11 668	11 774
Övriga externa kostnader	118 212	156 896
	304 740	337 560

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	142 800	141 900
Revisionsarvode	14 280	11 801
Löner och andra ersättningar	9 520	9 540
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	0	10 302
	166 600	173 543
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	47 209	51 974
	47 209	51 974
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	213 809	225 517

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förlust vid utrangering av gammalt anskaffningsvärde, stammar	0	135 339
	0	135 339

Not 10 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 163 715	31 585 753
Utrangeringar stammar	0	-4 031 038
Överfört från Pågående och avser relining/skorstenar	0	16 609 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 163 715	44 163 715
Ingående avskrivningar	-17 665 866	-20 621 114
Utrangeringar stammar	0	3 895 699
Årets avskrivningar	-921 653	-940 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 587 519	-17 665 866
Ingående anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående redovisat värde byggnad och mark	25 725 196	26 646 849
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	915 000	915 000
	71 915 000	71 915 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	261 100
Inköp	0	16 347 900
Överfört till Byggnader	0	-16 609 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	10 615	18 117
	10 615	18 117

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 518	6 726
Övr förutb kostn, uppl int	28 304	27 700
	33 822	34 426

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	850 979	506 706
Avsättning	543 000	543 000
Ianspråktagande	-79 469	-198 727
	1 314 510	850 979

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	31 011 000	31 011 000
	31 011 000	31 011 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB	1,19	2024-12-28	767 552	835 100
SEB	1,68	2022-12-28	1 203 450	1 243 450
SEB	1,32	2024-03-28	990 312	1 020 312
SEB	1,69	2021-03-28	0	3 290 000
SEB	0,77	2024-06-28	1 466 617	1 509 617
SEB	2,29	2023-01-28	1 117 204	1 152 204
SEB	1,38	2022-09-28	993 375	1 024 075
SEB	1,64	2023-11-28	2 632 500	2 662 500
Stadshypotek	0,76	2024-09-01	5 107 000	5 167 000
Stadshypotek	0,59	2021-09-01	5 109 750	5 166 000
Stadshypotek	0,85	2025-09-01	5 107 000	5 167 000
Stadshypotek	1,79	2023-06-01	380 200	422 200
Stadshypotek	1,77	2022-09-01	606 234	641 234
Stadshypotek	1,77	2022-09-01	92 732	106 732
Stadshypotek	0,85	2026-03-30	3 250 000	0
			28 823 926	29 407 424

Not 18 Skulder till kreditinstitut

5 636 998 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 602 248 kr

Beräknad skuld om 5 år 25 812 686 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 636 998	3 657 248
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	23 186 928	25 750 176
	28 823 926	29 407 424

Not 19 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Personalens källskatt	0	2 302
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	2 412
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	127 836	127 836
	127 836	132 550

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	39 338	70 939
Övriga upplupna kostnader	231 426	1 070 587
Förutbetalda hyror och avgifter	481 003	419 697
	751 767	1 561 223

HSB Brf Kanten i Malmö
Org.nr 746000-6211

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Årsredovisning för Brf Kanten i Malmö har av styrelse tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö 2021-12-15

Christine Ekelund

Karl Leijonhufvud

Per Johansson

Maria Yantes

Therese Hertzberg

Admir Begovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-01-13

BoRevision AB Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Lagerstedt
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanten i Malmö, org.nr. 746000-6211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanten 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 Kanten i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Digitalt signerad av 2022-01-13

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Lagerstedt
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.

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.