



ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

**HSB BRF
ALMHÖG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Almhög

Org nr 7460000-5437

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-09-01 – 2021-08-31

föreningens 61:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 1959/60 på fastigheten Kärven 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Solvändegatan 5 & Rödkullastigen 6. Fastigheterna Strået 3 & 4 med adress Rödkullastigen 5 & 7 är tomträtter.

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	4
2	140
3	120
4	16
Totalt:	280
Lokaler, hyresrätt:	1
Parkeringsplatser:	194
Total lägenhetsyta	18062 kvm
Total lokalyta	95,5 kvm.
Lägenheternas medelyta	64,5 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-02-25.

Poströstar 77, röstberättigade 74.

Extra Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 2021-04-22, med rösträkning av poströstning.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Stefan Kolloff
Vice ordförande	Hampus Borgström t.o.m 2021-02-24 och därefter Linda Tilly.
Sekreterare	Jonas Nilsson t.o.m 2021-02-24 och därefter Marita Gall.
Studieorganisatör	Hampus Borgström t.o.m 2021-02-24 och därefter Linda Tilly.
Ledamot	Kaj Gebka
Ledamot	Tom Nandersen t.o.m 2021-02-24 och därefter Ebrahim Ansari.
Utsedd av HSB	Peter Lundgren
Suppleant	Linda Tilly t.o.m 2021-02-24 och därefter Ashkan Ansari.
Suppleant	Ebrahim Ansari t.o.m 2021-02-24 och därefter Helene Eringsmark.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Kolloff och Kaj Gebka samt suppleanterna Ashkan Ansari och Helene Eringsmark. Även revisorerna Sevki Gultaslar och Lomi Islami avgår.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Från 2020-09-01: Stefan Kolloff, Jonas Nilsson, Tom Nandersen och Hampus Borgström.

Från 2021-02-25: Stefan Kolloff, Marita Gall, Linda Tilly och Ebrahim Ansari.

Revisorer

Sevki Gultaslar och Lomi Islami

Valberedning

Valdemar Wenster och Remzi Ratkoceri

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Från 2020-09-01 Stefan Kolloff och Hampus Borgström, suppl. Jonas Nilsson och Tom Nandersen.

Från 2021-02-25: Stefan Kolloff och Linda Tilly, suppl Marita Gall och Ebrahim Ansari.

Vicevärd

SydSverige Entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

1. Installation av gemensam el.
2. Installation av gemensam tv och bredband (Sydantenn).
3. Nya rökluckor i höghusens källare (5an och 7an) och installation av brandlarm i festlokalen och uthyrningslokal.
4. Köksstammbyte i låghusen 12st.
5. Byte av fastighetsel och fastighetscentral i Rödkullastigen 5b.
6. Hissbyte i 7a.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 739 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 327 216 kr. Under året har föreningen amorterat 518 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

Väsentliga avtal

Avtal om tomträtt gällande Strået 3 och 4 finns. Gäller till 31/12 2021 och kostar 93 510 kronor per fastighet och halvår. Nytt avtal på strået 3 kommer att kosta 143,330 per halvår och Strået 4 kommer att kosta 142,862 per halvår.

Medlemsinformation

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 339 medlemmar (334 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	14 045	13 467	14 098	13 201	12 681
Rörelsens kostnader	-13 154	-11 633	-12 576	-11 725	-11 457
Finansiella poster, netto	-139	-166	-168	-198	-198
Årets resultat	896	1 963	1 354	1 278	1 026
Likvida medel & fin placeringar	6 274	7 105	5 361	4 390	2 974
Skulder till kreditinstitut	22 327	22 845	23 319	15 738	16 051
Fond för yttre underhåll	6 711	5 979	5 692	5 142	3 844
Balansomslutning	36 024	35 106	34 041	24 695	23 678
Fastigheters taxeringsvärde	182 174	182 174	182 174	135 404	135 404
Soliditet (%)	30	27	23	26	22
Räntekostnad kr/kvm	8	10	10	11	11
Låneskuld kr/kvm	1 236	1 264	1 291	871	884
Avgift kr/kvm	739	727	717	698	678

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	843 440	5 979 456	918 496	1 978 209	9 719 601
lanspråktagande 2020/21					
av yttre fond		-1 182 824	1 182 824		0
Avsättning år 2020/21					
yttre fond		1 914 000	-1 914 000		0
Disposition av föregående					
års resultat:			1 978 209	-1 978 209	0
Årets resultat				895 569	895 569
Belopp vid årets utgång	843 440	6 710 632	2 165 529	895 569	10 615 170

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 165 529
årets vinst	895 569
	3 061 098

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 061 098
	3 061 098

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	14 045 251	13 467 055
Övriga intäkter	3	143 441	311 506
		14 188 692	13 778 561
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 410 095	-1 025 296
Planerat underhåll	5	-1 182 824	-1 460 401
Fastighetsavgift/skatt		-410 260	-401 860
Driftskostnader	6	-7 281 338	-6 135 219
Övriga kostnader	7	-887 667	-667 759
Personalkostnader	8, 9	-1 119 511	-1 158 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-862 547	-784 697
		-13 154 242	-11 633 468
Rörelseresultat		1 034 450	2 145 093
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 477	9 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 359	-176 452
		-138 882	-166 883
Årets resultat		895 569	1 978 209

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	27 384 476	27 468 536
Pågående nyanläggningar	11	1 667 501	30 876
		29 051 977	27 499 412
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 052 477	27 499 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 699	112 563
Avgifts- och hyresfordringar		9 910	35 937
Avräkningskonto HSB Malmö		6 274 019	7 104 502
Övriga fordringar	13	297 895	116 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	336 390	236 981
		6 971 913	7 606 621
Summa omsättningstillgångar		6 971 913	7 606 621
SUMMA TILLGÅNGAR		36 024 390	35 106 533

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		843 440	843 440
Fond för yttre underhåll	15	6 710 632	5 979 456
		7 554 072	6 822 896
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 165 529	918 496
Årets resultat		895 569	1 978 209
		3 061 098	2 896 705
Summa eget kapital		10 615 170	9 719 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 877 500	7 125 466
Summa långfristiga skulder		2 877 500	7 125 466
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	19 449 716	15 720 000
Leverantörsskulder		908 899	379 809
Aktuella skatteskulder		25 191	17 082
Övriga skulder	19	561 106	608 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 586 808	1 536 292
Summa kortfristiga skulder		22 531 720	18 261 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 024 390	35 106 533

Kassaflödesanalys	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		895 569	1 978 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		862 547	784 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 758 116	2 762 906
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		84 891	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-98 359	-75 909
Förändring av leverantörsskulder		529 090	0
Förändring av kortfristiga skulder		3 559 058	-439 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 832 796	2 247 489
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 415 112	-30 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 415 112	-30 876
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-4 247 966	-473 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 247 966	-473 176
Årets kassaflöde		-830 282	1 743 437
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 104 301	5 360 864
Likvida medel vid årets slut		6 274 019	7 104 301

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 1,73 %.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 0 kr (fg år 0 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	13 363 844	13 144 340
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	344 330	322 715
El, momsreg	337 077	0
	14 045 251	13 467 055

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Övriga intäkter	67 976	269 659
Ersättning försäkringsskador	1 290	41 847
Bredband	74 175	0
	143 441	311 506

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande underhåll	134 108	76 282
Material i löpande underhåll	103 670	98 349
Löpande underhåll av bostäder	116 804	116 038
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	29 876	79 015
Löpande underhåll tvättutrustning	31 205	3 641
Löpande underhåll Va/sanitet	301 979	67 802
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	91 118	60 468
Löpande underhåll av hissar	28 434	28 283
Löpande underhåll el	176 343	150 302
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	15 261	31 250
Löpande underhåll av markytor	75 000	0
Försäkringsskador	209 583	286 047
Skadegörelse	0	27 819
Löpande underhåll av garage och p-platser	43 460	0
Löpande underhåll av lokaler	53 254	0
	1 410 095	1 025 296

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	52 950	148 343
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	0	306 891
Periodiskt underhåll el	65 625	872 496
Periodiskt underhåll hissar	552 999	61 562
Periodiskt underhåll markytor	493 250	71 109
Periodiskt underhåll värme	18 000	0
	1 182 824	1 460 401

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2022-01-01

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 532 370	1 255 390
El	1 108 952	723 971
Uppvärmning	2 142 875	2 053 131
Vatten	733 621	674 713
Sophämtning	349 967	353 145
Tomträttsavgälder	374 627	374 652
Övrigt	1 038 926	700 218
	7 281 338	6 135 220

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	239 382	231 208
Revisionsarvoden	20 875	28 505
Övriga externa kostnader	540 347	360 822
Avgifter för juridiska åtgärder	87 063	47 224
	887 667	667 759

Not 8 Medelantalet anställda

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	145 800	141 900
Revisionsarvode	23 800	23 650
Löner och andra ersättningar	23 461	67 030
Löner anställda	532 657	544 154
	725 718	776 734
Sociala kostnader		
Övriga gemensamma kostnader	2 298	3 350
Sociala avgifter enligt lag och avtal	224 230	206 632
Uttagsskatt	167 265	171 520
	393 793	381 502
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 119 511	1 158 236

Not 10 Byggnader och Mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	53 025 564	53 025 364
Överfört från Pågående och avser IMD	778 487	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 804 051	53 025 364
Ingående avskrivningar	-25 710 028	-24 925 331
Årets avskrivningar	-862 547	-784 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 572 575	-25 710 028
Utgående redovisat värde	27 231 476	27 315 336
Taxeringsvärden byggnader	128 174 000	128 174 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	182 174 000	182 174 000
Bokfört värde byggnader	27 231 476	27 315 336
Bokfört värde mark	153 000	153 000
	27 384 476	27 468 336

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående arbete avser relining 1.120.076 kr beräknad total-kostnad 17 Mkr färdigställt våren 2023, samt stamventilbyte 547.425 kr beräknad total-kostnad 2 Mkr färdigställt hösten 2021

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	30 876	0
Inköp	2 415 112	30 876
Omklassificeringar		0
Överfört till Byggnader	-778 487	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 667 501	30 876
Utgående redovisat värde	1 667 501	30 876
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2021-08-31	2020-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500
Not 13 Övriga fordringar		
	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	147 720	115 588
Övriga fordringar	0	1 050
Mervärdeskatt	150 175	0
	297 895	116 638
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkring	71 291	70 214
Förutbetalda Kabel-TV	15 268	19 650
Förutbetalda tomträttsavgäld	124 909	124 884
Övriga förutbetalda kostnader	120 000	16 407
Upplupna ränteintäkter	4 922	5 826
	336 390	236 981
Not 15 Fond för yttre underhåll		
	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	5 979 456	5 691 857
Avsättning	1 914 000	1 748 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 182 824	-1 460 401
	6 710 632	5 979 456

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	27 371 000	27 371 000
	27 371 000	27 371 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB	0,60	2022-06-28	7 570 000	7 650 000
SEB	0,88	2022-11-28	3 007 500	3 137 500
SEB	0,92	2022-01-28	4 117 966	4 257 966
Stadshypotek	0,52	2021-04-28	7 631 750	7 800 000
			22 327 216	22 845 466

Not 18 Skulder till kreditinstitut

19 449 716 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 543 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 19 612 216 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 449 716	15 720 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 877 500	7 125 466
	22 327 216	22 845 466

Not 19 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Fond för inre underhåll	329 738	366 492
Källskatt	15 210	15 750
Arbetsgivaravgifter	13 589	19 218
Uttagsskatt	167 265	171 520
Depositioner	35 304	35 304
	561 106	608 284

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	23 825	26 867
Övriga upplupna kostnader	435 419	448 917
Förutbetalda hyror och avgifter	1 127 565	1 060 508
	1 586 809	1 536 292

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering
Malmö 2021-11-06

Stefan Kolloff
Ordförande

Kaj Gebka

Marita Gall

Linda Tilly

Peter Lundgren

Ebrahim Ansari

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-29

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sevki Gultasar
Av föreningen utsedd revisor

Lomi Islami
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almhög i Malmö, org.nr. 746000-5437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almhög i Malmö för räkenskapsåret 2020/2021 - 2021/2022.

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 Almhög i Malmö för räkenskapsåret 20200901 - 20210831 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 2021-11-29

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sevki Gultaslar
Av föreningen vald revisor

Lomi Islami
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.