



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
SPORTSBYN
I HYLLIE**



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

HSB Brf Sportsbyn i Hyllie

769631-9057

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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.

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2018 på fastigheten Racketen 1 i Malmö kommun som föreningen innehar med äganderätt.

Föreningen består av 3 huskroppar med totalt 89 lägenheter. Därutöver finns ett styrelserum samt en övernattningslägenhet i bottenplan vid Mellersta Tennisgränd 5 och 7. Samt en lokal för uthyrning.

Parkering finns för föreningens medlemmar med 40 garageplatser i källarplan samt 30 öppna bilplatser.

Föreningens fastighetsbeteckning är Racketen 1 i Malmö kommun.

Föreningens adresser är Hus A Norra Tennisgränd 4-6, Hus B Mellersta Tennisgränd 9-11 och Hus C Hyllie Boulevard 2 D och 2 E.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	01
2	32
3	20
4	26
5	10
Totalt:	89
Lokaler, hyresrätt	1 med yta på 103 m ²
Total bostadsarea:	6617 m ²
Total lokalyta	103 m ²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

FÖRENINGSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen bildades vid stämma 2016-03-17.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-09.

STYRELSEN.(from 2020-09-09)

Ordförande	Samra Dolovac
Ledamot	Maria Segerstein
Ledamot	Anthon Johnsson
Ledamot	Eva Larsson
Ledamot	Jennie Nilsson
Ledamot	Carl Rittner Nyström
HSB-ledamot	Kenneth Kalläne (tom 2021-01-31)
HSB-ledamot	Elin Sönnerdahl (from 2021-02-01)

Samtliga styrelseledamöter förutom HSB-ledamoten är valda till nästa ordinarie föreningsstämma.

STYRELSEN.(from 2019-12-10)

Ordförande	Bahareh Razirad
Ledamot	Samra Dolovac
Ledamot	Anthon Johnsson
Ledamot	Eva Larsson
Ledamot	Jennie Nilsson
Ledamot	Carl Rittner Nyström
HSB-ledamot	Kenneth Kalläne
Suppleant	Maria Segerstein
Suppleant	Tatjana Vagic

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har under verksamhetsperioden hållit 8 protokollförda sammanträden.

Vicevärdstjänsten tillhandahålls av HSB.

REVISORER

Mikael Håkansson och Niklas Kovacevic samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

SERVICEAVTAL

HSB Malmö administrativ förvaltning
HSB Malmö Teknisk förvaltning
Telenor Bredband

NK

MR
AS
N
ES
PAG

Medlemsinformation

Under året har 17 (25) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 134 medlemmar (135 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.

2020 kommer gå till historien som året då vi präglades av Corona-pandemin. Styrelsen fick bland annat genomföra sina styrelsemöten digitalt och efter en framskjuten årsstämma kunde vi till slut bestämma oss för att genomföra den på innergården med avstånd sinsemellan medlemmarna under september månad.

Vi har under årsstämman bland annat beslutat om att ändra om i styrelsen, vi gick från sju ledamöter och två suppleanter till endast sju ledamöter. Vår dåvarande Ordförande Bahar Razi valde att avsluta sitt uppdrag då hon skulle flytta ifrån föreningen, vi tackar henne för hennes insats och välkomnar istället Sandra Dolovac som föreningens nya Ordförande. Vi röstade även in Maria Segerstein, tidigare suppleant, som styrelseledamot under årsstämman.

Trots Corona-pandemin har styrelsen haft fullt fokus på att fortsätta utveckla och förvalta föreningen BRF Sportsbyn, det har vi gjort genom att bland annat ingå ett nytt och djupare samarbetsavtal med HSB-förvaltning under slutet av 2020 som vi hoppas kommer ge positiva effekter under kommande år.

BRF Sportsbyn är en relativt ny förening med endast några år på nacken men det finns fortfarande utvecklingspunkter som vi valt att dra i under det gångna året. Vi har bland annat investerat i el-laddstolpar i vårt garage efter intresse från medlemmarna, dessa kommer i bruk under förstkommande veckor i 2021. Till detta ska tilläggas att vi sökt investeringsbidrag, då detta är subventionerat, för att få tillbaka en del av vår inköpssumma vilket kan uppgå till 50%, dock max upp till 15.000 SEK/Enhet.

Beträffande parkering och garagefrågor kan vi även nämna att vi valt att säga upp avtalet med P-Malmö. De har, enligt styrelsens uppfattning, misskött sin sida av avtalet genom att utan styrelsens godkännande höja hyresavgifterna till medlemmarna. Vi valde därför att säga upp avtalet med dem och istället gå över till HSB Förvaltning som i sin tur använder sig av parkeringsbolaget Aimo Park.

En annan stor punkt är bygglov gällande inglasningarna av balkongerna. Detta röstades fram under föregående årsstämma och vi har under 2020 gått vidare med denna punkt. Vi har anlitat en projektledare som åtagit sitt uppdraget samtidigt som vi ansökt om bygglov för inglasningarna där vi fått ett positivt förhandsbesked. Just nu befinner vi oss i processen gällande anbud från olika firmor, mer om detta kommer naturligtvis under 2021.

Utöver dessa större punkter så har vi också genom påtryckningar på Malmö kommun fått bort jordhögarna mellan föreningen och lekplatsen mot cykelbanorna. Staketet kvarstår tills dess att vår grannförening BRF Atleten är färdig, efter det kommer styrelsen ta upp kommunikation gällande hur kommunen tänkt sig utformningen mot cykelbanorna då det är deras mark.

Vi har även infört en extra städdag i veckan i våra trapphus och hissar då vi sett att många av våra medlemmar har hundar samt går över gräsmattan vilket drar in lera och smuts i trapphusen. Beträffande andra investeringar under året har vi valt att installera brytskydd på ytterdörrarna i trapphusen för att minimera risken vid eventuella inbrott. Vi har även valt att måla om golvet i miljöhuset för en lättare hantering vid städning och sanering.

Till slut så valde vi i slutet av året att höjt avgifterna med 2 % för budgeten till 2021 eftersom vi vill att föreningen ska bibehålla en god ekonomi och likviditet.

Vi i styrelsen ser fram emot ett spännande och förhoppningsvis mer fysiskt interaktionsmässigt 2021!

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 250	5 323	1 489
Rörelsens kostnader	-4 892	-5 010	-2 242
Finansiella poster, netto	1 088	1 122	90
Årets resultat	-729	-808	-663
Likvida medel & fin placeringar	1 444	1 479	4 536
Skulder till kreditinstitut	86 314	87 211	88 109
Fond för yttre underhåll	856	392	196
Balansomslutning	254 655	256 758	262 024
Fastigheternas taxeringsvärde	122 702	122 702	93 702
Soliditet %	66	65	64
Räntekostnad kr/kvm	165	170	0
Låneskuld kr/kvm	13 044	13 180	0
Avgift kr/kvm	655	655	0

N.K.

4 

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 872	63 533	392	-1 037	-808	167 952
Avsättning år 2020 yttre fond			464	-464		0
Disposition av föregående års resultat:				-808	808	0
Årets resultat					-729	-729
Belopp vid årets utgång	105 872	63 533	856	-2 309	-729	167 223

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 308 982
årets förlust	-728 931
	-3 037 913
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 037 913
	-3 037 913

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

NK.

Handwritten signature

Handwritten initials

Handwritten signatures and initials

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 250 280	5 323 437
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 250 280	5 323 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 658 672	-2 804 831
Övriga externa kostnader	4	-273 769	-328 739
Personalkostnader	5	-153 778	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 805 326	-1 797 471
Summa rörelsekostnader		-4 891 545	-5 009 893
Rörelseresultat		358 735	313 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 565	2 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 231	-1 124 062
Summa finansiella poster		-1 087 666	-1 121 801
Årets resultat		-728 931	-808 257

N.K.

6
lc ER

AS
ES

MD
SD

Balansräkning Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	252 810 008	254 607 479
Inventarier, verktyg och installationer	7	84 316	0
Summa materiella anläggningstillgångar		252 894 324	254 607 479

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		252 894 824	254 607 979

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		367	3 778
Avräkningskonto HSB Malmö		644 477	1 478 909
Övriga fordringar		14 682	379 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	300 253	288 319
Summa kortfristiga fordringar		959 779	2 150 026

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		800 000	0

Summa omsättningstillgångar		1 759 779	2 150 026
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		254 654 603	256 758 005
-------------------------	--	--------------------	--------------------

N.K.

U 7 62

ES

JH
Pds
SD

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

105 872 000

105 872 000

Upplåtelseavgifter

63 533 000

63 533 000

Yttre fond

856 000

392 000

Summa bundet eget kapital

170 261 000

169 797 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 308 982

-1 036 725

Årets resultat

-728 931

-808 257

Summa fritt eget kapital

-3 037 913

-1 844 982

Summa eget kapital

167 223 087

167 952 018

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

56 943 536

86 313 528

Summa långfristiga skulder

56 943 536

86 313 528

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

29 369 992

897 736

Leverantörsskulder

214 771

496 273

Skatteskulder

54 040

406 040

Övriga skulder

181 162

110 319

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

668 015

582 091

Summa kortfristiga skulder

30 487 980

2 492 459

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

254 654 603

256 758 005

N.K.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signatures and initials.

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-728 931	-808 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 805 326	1 797 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 076 395	989 214
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	3 411	58 566
Förändring av kortfristiga fordringar	352 404	353 383
Förändring av leverantörsskulder	-281 502	483 575
Förändring av kortfristiga skulder	28 277 023	-4 044 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 427 731	-2 159 279
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-92 171	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 171	0
Finansieringsverksamheten		
Minskning av lån	-29 369 992	0
Amortering av lån	0	-897 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 369 992	-897 736
Årets kassaflöde	-34 432	-3 057 015
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 478 909	4 535 924
Likvida medel vid årets slut	1 444 477	1 478 909

N.K.

92 02 9

ES

AS

ju
MSH
80

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser, momsreg	446 383	441 277
Årsavgifter bostäder	4 334 472	4 334 472
El	193 776	213 203
Bredband	212 532	212 532
Övrigt	63 117	121 953
	5 250 280	5 323 437

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	153 876	262 778
Elavg för drivkraft och belysning	447 908	618 022
Fjärrvärme	466 094	362 129
Vatten	204 606	222 712
Sophämtning	90 111	95 360
Fastighetsförsäkringar	143 663	133 022

10
ES
N.K.
80

Bredband	194 812	203 663
Fastighetsskatt	27 020	27 020
Fastighetsskötsel	733 428	739 684
Vicevärd/förvaltare	9 500	0
Övrigt	187 654	140 441
	2 658 672	2 804 831

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Avgifter för juridiska åtgärder	2 250	109 000
Pantförskrivningsavgifter	21 230	27 902
Revisionsarvoden - extern revisor	9 625	9 500
Stämman	4 388	1 441
Administrativ förvaltning, grundavtal	115 519	75 060
Medlemsavgift HSB Malmö	37 350	37 350
Överlåtelseavgifter	20 024	22 248
Övrigt	63 383	46 238
	273 769	328 739

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	116 430	50 000
Övriga förtroendevalda	4 000	10 000
Sociala kostnader	33 348	18 852
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	153 778	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	215 696 500	215 696 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 696 500	215 696 500
Ingående avskrivningar	-3 089 021	-1 291 550
Årets avskrivningar	-1 797 471	-1 797 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 886 492	-3 089 021
Ingående anskaffningsvärden mark	42 000 000	42 000 000
Utgående ackumulerade Anskaffningsvärden	42 000 000	42 000 000
Utgående redovisat värde	252 810 008	254 607 479
Taxeringsvärden byggnader	83 702 000	83 702 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000

11

122 702 000 122 702 000

Bokfört värde byggnader
Bokfört värde mark

210 810 008 212 607 479
42 000 000 42 000 000
252 810 008 254 607 479

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

2020-12-31 2019-12-31

Inköp
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

92 171 0
92 171 0

Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar

-7 855 0
-7 855 0

Utgående redovisat värde

84 316 0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Andel i HSB Malmö

2020-12-31 2019-12-31

Ingående anskaffningsvärden
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

500 500
500 500

Utgående redovisat värde

500 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2020-12-31 2019-12-31

Övrigt
Upplupna ränteintäkter

299 885 288 319
368 0
300 253 288 319

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar
Avser fastränteplacering i HSB

2020-12-31 2019-12-31

Ingående anskaffningsvärden
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

800 000 800 000

Utgående redovisat värde

800 000

N.K.

12
Handwritten signature and initials

Handwritten signature and initials

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	88 109 000	88 109 000
	88 109 000	88 109 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

29.369.992 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 897.736 kr.

Beräknad skuld om fem år beräknas till 81.824.848 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	29 369 992	897 736
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	56 943 536	86 313 528
	86 313 528	87 211 264

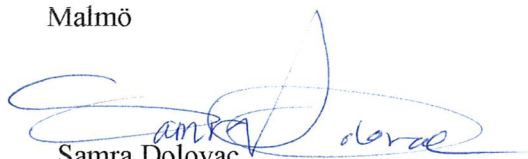
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	397 985	371 595
Övrigt	270 030	210 496
	668 015	582 091

N.K.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a date '13 ES'.

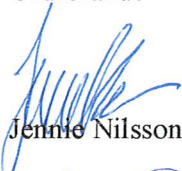
Malmö



Samra Dolovac
Ordförande

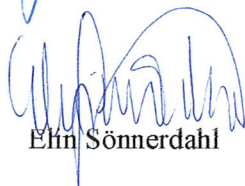


Eva Ingegerd Larsson



Jennie Nilsson

Carl Rittner Nyström



Elin Sönerdahl

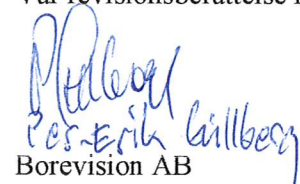
Maria Segerstein



Anthon Johnsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 8/4-2021



Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Håkansson
Av föreningen utsedd revisor



Niklas Kovacevic
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sportsbyn i Hyllie, org.nr. 769613-9057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie för räkenskapsåret 2020.

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 december 2020 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. Risken 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 Sportsbyn i Hyllie för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt Lagen om ekonomiska föreningar ska ordinarie föreningsstämma hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Åres ordinarie stämma hölls den 9 september 2020 och hölls därmed inte inom föreskriven tid.

Malmö den 9/14 2021

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

Mikael Håkansson
Av föreningen vald revisor

Niklas Kovacevic
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 förpliktelse 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 förutbetald 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. Förutbetald 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

Förpliktelse – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.