



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF RTB
I MALMÖ**

Brf RTB
Org.nr 769607-5709

Styrelsen för Brf RTB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Malmö Taxeringsrevisorn 4 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Thomsons Väg 36 samt Vougts Väg 1-13.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	28	1 916
3	71	5 857
5+	3	425
Lokaler, hyresrätt	4	279
Parkeringsplatser	51 st	

Total lägenhetsyta 8 198 m²

Total lokalyta 279 m².

Lägenheternas medelyta 80 m².

Av bostadslägenheterna är 93 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt. *K*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2019 och närvarande var 10 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Mohammed Kazaz
Ledamot	Beata Polanski
Ledamot	Ekrem Avdyli
Ledamot	Gyrd Bruus
Ledamot	Nadhir Jawad

Samtliga valda för tiden fram till slutet av kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av ledamöterna två i förening.

Revisor har varit Afrodita Cristea.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har sophuset byggts om.

En ny underhållsplan är beställd och upprättad via Länsförsäkringar under 2020.

En viss renovering och ombyggnation har skett under 2020 av en av föreningens tvättstugor.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med sparade medel. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 842 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade att någon höjning av avgifterna ej är nödvändig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61 547 068 kronor. Under året har föreningen amorterat 1 349 678 kronor, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

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

Väsentliga avtal. Föreningens fastighet är upplåten med tomträtt, första möjliga uppsägning är år 2066. Tomträttsavgälden ändras var tionde år, senast 2015.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 107 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 268	7 986	7 881	7 860	7 855
Rörelsens kostnader	-6 825	-6 059	-5 575	-5 569	-5 592
Finansiella poster, netto	-1 248,0	-1 324,0	-1 498,0	-1 771,0	-1 978,0
Årets resultat	191	603	808	520	285
Soliditet %	35	34	33	32	31
Räntekostnad kr/kvm	152	162	183	214	240
Låneskuld kr/kvm	7 478	7 642	7 793	7 957	8 114
Avgift kr/kvm	842	833	832	816	818

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 936 807	3 500 193	5 427 009	-14 980 744	603 164	33 486 429
Ökning av insatskapital	323 400	41 600				365 000
Ianspråkstagande yttre fond			-839 474	839 474		0
Avsättning år 2019 yttre fond			193 000	-193 000		0
Disposition av föregående års resultat:				603 164	-603 164	0
Årets resultat					190 625	190 625
Belopp vid årets utgång	39 260 207	3 541 793	4 780 535	-13 731 106	190 625	34 042 054

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 731 106
årets vinst	190 625
	-13 540 481

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 540 481
	-13 540 481

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

Brf RTB
Org.nr 769607-5709

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 267 980	7 985 806
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 267 980	7 985 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 343 476	-4 548 366
Övriga externa kostnader	4	-376 288	-393 466
Personalkostnader	5	-59 432	-56 116
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045 648	-1 060 648
Summa rörelsekostnader		-6 824 844	-6 058 596
Rörelseresultat		1 443 136	1 927 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 242	6 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 753	-1 330 528
Summa finansiella poster		-1 252 511	-1 324 046
Årets resultat		190 625	603 164

Brf RTB
Org.nr 769607-5709

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 108 310	95 153 958
Summa materiella anläggningstillgångar		94 108 310	95 153 958
Summa anläggningstillgångar		94 108 310	95 153 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 187	120 276
Övriga fordringar	7	1 637 331	1 385 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	432 313	456 925
Summa kortfristiga fordringar		2 151 831	1 962 945
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 358 588	1 358 588
Summa kassa och bank		1 358 588	1 358 588
Summa omsättningstillgångar		3 510 419	3 321 533
SUMMA TILLGÅNGAR		97 618 729	98 475 491

Brf RTB
Org.nr 769607-5709

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 802 000	42 437 000
Yttre fond		4 780 535	5 427 009
Summa bundet eget kapital		47 582 535	47 864 009
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 731 106	-14 980 744
Årets resultat		190 625	603 164
Summa fritt eget kapital		-13 540 481	-14 377 580
Summa eget kapital		34 042 054	33 486 429
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	57 435 505	38 253 182
Summa långfristiga skulder		57 435 505	38 253 182
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 111 563	24 643 569
Förskott från kunder		17 900	17 900
Leverantörsskulder		382 898	337 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 628 809	1 737 210
Summa kortfristiga skulder		6 141 170	26 735 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 618 729	98 475 491

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		190 625	603 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 045 648	1 060 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 236 273	1 663 812
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		38 089	-32 437
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 452	-105 011
Förändring av leverantörsskulder		45 696	45 132
Förändring av kortfristiga skulder		-108 401	140 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 196 205	1 711 903
Investeringsverksamheten			
Försäljning av BRF Lägenhet		365 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		365 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-1 349 688	-1 239 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 349 688	-1 239 448
Årets kassaflöde		211 517	472 455
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 705 874	2 233 419
Likvida medel vid årets slut		2 917 391	2 705 874

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % 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 2019.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	6 933 182	6 855 984
Hysesintäkt bostäder	690 708	758 435
Hysesintäkt lokal	176 645	164 940
Hysesintäkt garage	61 455	57 232
Hysesintäkt övrigt	6 000	3 000
Övriga intäkter	399 989	146 215
	8 267 979	7 985 806

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Material i löpande underhåll	763 436	841 445
Periodiskt underhåll	839 474	326 424
Elavg för drivkraft och belysning	313 816	325 545
Fjärrvärme	793 415	812 908
Vatten	232 801	214 104
Renhållning	691 024	219 706
Fastighetsförsäkringar	98 098	95 241
Fastighetsskatt	149 630	149 120
Tomträttsavgäld	343 580	343 580
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 011 568	1 095 916
Övriga avgifter	106 634	124 377
	5 343 476	4 548 366

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningskostnader	132 640	122 493
Revisionsarvoden - extern revisor	20 375	19 225
Övriga kostnader	223 273	251 748
	376 288	393 466

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Styrelsearvode	45 450	42 700
Sociala kostnader	13 982	13 416
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	59 432	56 116

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 726 875	104 726 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 726 875	104 726 875
Ingående avskrivningar	-9 572 917	-8 512 269
Årets avskrivningar	-1 045 648	-1 060 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 618 565	-9 572 917
Utgående redovisat värde	94 108 310	95 153 958
Taxeringsvärden byggnader	72 717 000	44 648 000
Taxeringsvärden mark	25 076 000	18 698 000
	97 793 000	63 346 000

Fastigheterna innehas med tomträtt varvid inga värden för mark finns att redovisa.
Tomträtten ska omförhandlas år 2026.

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB Malmö e.k	1 558 803	1 347 285
Skattekonto	53 423	6 884
Skattefordringar	25 105	31 575
	1 637 331	1 385 744

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	432 313	456 925
	432 313	456 925

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	71 808 000	71 808 000
	71 808 000	71 808 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

4 111 562 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 1 349 683 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 111 562	24 643 569
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	57 435 505	38 253 182
	61 547 067	62 896 751

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

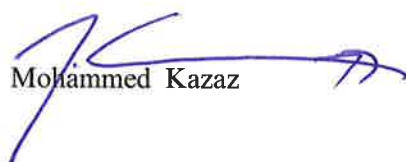
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,48	2024-10-11	20 498 500	20 498 500
SBAB	1,99	2021-01-21	20 499 500	20 499 500
SBAB	2,33	2022-09-16	13 159 356	14 459 352
SBAB	1,64	2020-03-30	872 216	876 548
SBAB	1,64	2020-03-30	839 346	843 521
SBAB	2,27	2022-09-16	3 278 149	3 294 330
SBAB	1,62	2020-09-28	1 000 000	1 000 000
SBAB	1,54	2020-11-16	900 000	925 000
SBAB	1,51	2020-03-16	500 000	500 000
			61 547 067	62 896 751

Brf RTB
Org.nr 769607-5709

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	458 262	434 517
Upplupna räntekostnader	63 741	100 895
Övrigt	1 106 807	1 201 799
	1 628 810	1 737 211

Malmö 16/3-20


Mohammed Kazaz


Beata Polanski

Gyrd Bruus


Ekrem Avdyli

Nadhir Khédhaya Jawad

Min revisionsberättelse har lämnats 08/04-2020


Afrodita Cristea

BoRevision AB

NT

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf RTB, org.nr. 769607-5709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf RTB för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf RTB för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Gyrd Bruus.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 08/09 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bef RTB
Org.nr 769607-5709

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	458 262	434 517
Upplupna räntekostnader	63 741	100 895
Övrigt	1 106 807	1 201 799
	1 628 810	1 737 211

Malmö 16/3-20


Mohammed Kazaz


Gyrd Bruus


Beata Polanski


Ekrem Avdyli

Nadhir Khédhaya Jawad



Min revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea

BoRevision AB

NT

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 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

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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