



ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

**HSB BRF
GRANEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Granen
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 7:e Februari 2019

Lokal: Styrelserummet i källaren på Brf Granen

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
 2. val av stämмоорdförande
 3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
 4. godkännande av röstlängd
 5. Fråga om närvarorätt på föreningsstämma
 6. godkännande av dagordning
 7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
 8. val av minst två rösträknare
 9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
 10. genomgång av styrelsens årsredovisning
 11. genomgång av revisorernas berättelse
 12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
 13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
 15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter,
revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
 16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
 17. val av styrelseledamöter och suppleanter
 18. presentation av HSB-ledamot
 19. beslut om antal revisorer och suppleant
 20. val av revisor/er och suppleant
 21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
 22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
 23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
 24. föreningsstämmans avslutande
- Övriga frågor och information avhandlas efter mötets avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Granen i Malmö

Org nr 746000-5858

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-08-31

föreningens 74:e verksamhetsår

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 1944 på fastigheten Ärligheten som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 4 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	8	23
2	40	43
3	24	54
Summa	72	

Parkeringsplatser	30
Total lägenhetsyta	3 366 kvm
Total lokalyta	52 kvm.
Lägenheternas medelyta	47,5 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

P&A



2013	Yttre inhägnad och port till markparkeringen färdigställdes.
2013-2014	Första fasen av relining (renovering av avloppsrör) dvs. i stammarna och avloppsticken som leder från lägenheterna.
2015	Färdigställdes den andra fasen av reliningen dvs. den s.k. bottenplattan dvs. de två stora VA-rören som går under fastigheten och som leder allt avloppsvatten ut till det kommunala VA-nätet
2017	Brandskyddutrustning och skyltning installerad i hela fastigheten i enlighet med systematiskt brandskyddsarbete
2017-2018	Fasadrenovering i två etapper med omfogning av fastighetens samtliga fasader. Utbyggnad av styrelserum.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 januari 2018.
Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Magnus Björkenstam
Vice ordförande	Axel Thorell
Sekreterare	Lovisa Malmberg
Studieorganisatör	Hannah Lindmossen
Ledamot	Moustafa Al-Asade
Suppleant	Joan Hofvander
Suppleant	Andreas Lind
Utsedd av HSB	Ingela Persson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Magnus Björkenstam, Axel Thorell och Hannah Lindmossen, samt suppleanterna Joan Hofvander och Andreas Lind. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Magnus Björkenstam Axel Thorell och Hannah Lindmossen.

Revisorer

Magnus Oscarsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Lena Birgersdottir och Gunilla Håkansson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ingela Persson och Magnus Björkenstam.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: totalrenovering av fasaden, samtliga fasader.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-08-13. Vid besiktningen framkom att det behövs en uppfräschning av utemiljön, både av praktiska och estetiska/trivselskäl. På innergården ansamlas vatten i östra hörnet, flertalet lampposter är trasiga, taken över trapphusen flagnar, och på baksidan är ett stycke av inhägnaden lös. Därutöver är bänkar och träinhägnader på väg att gå sönder, rabatter och växtlighet i behov av omtanke, och gräs- och gångbanor i behov av omläggning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: En tidigare planerad men med anledning av förseningen från fasadrenoveringen uppskjuten renovering av tvättstugorna beräknas äga rum under 2019. Därutöver planeras en mindre uppfräschning av utemiljön under samma år. Inga andra större åtgärder är planerade förrän 2023, då värmeledningar och radiatorer skall bytas ut *om behov då anses finnas*.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och insparade pengar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 758 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 208 632 kr. Under året har föreningen amorterat 135 812kr, 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 syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående tomträttsavgäld samt nya stadgar hölls 2018-05-17, vari 19 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta de nya stadgarna samt att i nuläget inte köpa loss tomten.

Väsentliga avtal

Styrelsen har tecknat avtal med Malmö Stad avseende den nya tomträttsavgälden med start 1 jan 2019. Mer upplysning under not 7.



Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 87 medlemmar (87 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.

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 855	418 938	2 571 016	582 442	510 298
Resultatdisp. under året				510 298	-510 298
lanspråktagan. 2017/18 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2017/18 yttre fond			182 000	-182 000	
Årets resultat					645 637
Belopp vid årets slut	74 855	418 938	2 753 016	910 739	645 637

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	2 682	2 588	2 523	2 501	2 474
Rörelsens kostnader	-1 983	-2 050	-2 044	-2 226	-2 174
Finansiella poster, netto	-53	-27	-35	-38	-57
Årets resultat	646	510	443	237	244
Likvida medel & fin. placeringar	1 221	1 429	916	486	1 211
Skulder till kreditinstitut	6 209	2 844	2 980	3 116	2 718
Fond för yttre underhåll	2 753	2 571	2 440	2 282	2 074
Balansomslutning	11 989	7 454	7 091	6 900	6 181
Fastighetens taxeringsvärde	29 207	29 207	29 207	25 404	25 404
Soliditet %	40%	56%	51%	46%	48%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	17	9	11	13	20
Låneskuld kr/kvm	1816	832	872	912	795
Avgift kr/kvm	758	728	720	720	710



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	910 739
Årets resultat	645 637
Summa till stämmans förfogande	1 556 376

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 556 376
-------------------------	-----------

Handwritten signature or initials in blue ink.



HSB Brf Granen i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 681 845	2 587 631
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 193 706	-1 231 196
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-158 460	-166 666
Löpande underhåll	Not 4	-82 834	-82 901
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-32 798
Övriga externa kostnader	Not 6	-196 283	-184 476
Fastighetsskatt/avgift		-87 670	-87 670
Tomträttsavgäld	Not 7	-3 220	-3 220
Avskrivningar	Not 8	-261 034	-261 033
Summa fastighetskostnader		-1 983 207	-2 049 960
Rörelseresultat		698 638	537 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 434	1 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 435	-29 253
Summa finansiella poster		-53 001	-27 373
Årets resultat		645 637	510 298
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		645 637	510 298
Avsättning underhållsfond		-182 000	-164 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	32 798
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-182 000	-131 202
Överskott		463 637	379 096



HSB Brf Granen i Malmö

Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 5 565 078 5 826 112

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 5 150 345 166 748

10 715 423 5 992 860

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

10 716 123 5 993 560

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 318 5 444

Avräkningskonto HSB Malmö

1 218 918 1 427 120

Övriga fordringar

Not 12 456 1 141

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 50 203 24 877

1 270 895 1 458 582

Kassa och bank

Kassa och Bank

2 170 1 9202 170 1 920

Summa omsättningstillgångar

1 273 065 1 460 502

Summa tillgångar

11 989 188 7 454 062



HSB Brf Granen i Malmö

Balansräkning	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	74 855	74 855
Upplåtelseavgifter	418 938	418 938
Fond för yttre underhåll	<u>2 753 016</u>	<u>2 571 016</u>
	3 246 809	3 064 809
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	910 739	582 442
Årets resultat	<u>645 637</u>	<u>510 298</u>
	1 556 376	1 092 739
Summa eget kapital	<u>4 803 185</u>	<u>4 157 548</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>6 072 820</u>	<u>2 708 632</u>
	6 072 820	2 708 632
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	135 812	135 812
Aktuell skatteskuld	70 348	17 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 892	22 987
	<u>900 131</u>	<u>411 848</u>
	1 113 183	587 882
Summa skulder	<u>7 186 003</u>	<u>3 296 514</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>11 989 188</u>	<u>7 454 062</u>



HSB Brf Granen i Malmö

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	645 637	510 298
Avskrivningar	261 034	261 033
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	906 671	771 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 515	19 533
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	525 301	-11 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 411 457	779 284
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 983 597	-130 059
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 983 597	-130 059
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 364 188	-135 812
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 364 188	-135 812
Årets kassaflöde	-207 952	513 413
Likvida medel vid årets början	1 429 040	915 627
Likvida medel vid årets slut	1 221 088	1 429 040

A Feb



HSB Brf Granen i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,42 % samt miljöanläggningar 4,5%.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017/2018.



HSB Brf Granen i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 550 324	2 451 904
	Hyresintäkter	85 225	86 350
	Övriga intäkter	46 296	49 377
	Summa	2 681 845	2 587 631
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	262 933	284 273
	El	99 510	99 334
	Uppvärmning	511 906	508 567
	Vatten	152 892	141 844
	Sophämtning	79 402	75 765
	Övriga avgifter	87 063	121 413
	Summa	1 193 706	1 231 196
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode *	102 375	108 900
	Revisorsarvode	9 100	8 960
	Andra ersättningar	9 100	8 960
	Summa	120 575	126 820
	* Lägre utfall i år på grund av tidigare periodiseringar.		
	Sociala kostnader	37 885	39 846
	Summa	37 885	39 846
	Totalt	158 460	166 666
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	2 951	0
	Material i löpande underhåll	4 268	2 790
	Löpande underhåll av bostäder	2 863	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 750	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	9 736	8 583
	Löpande underhåll av installationer	3 600	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	35 601	7 735
	Löpande underhåll värme	0	8 173
	Löpande underhåll ventilation	8 211	0
	Löpande underhåll el	7 854	606
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	2 125
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	18 170
	Löpande underhåll markytor	6 000	1 700
	Skadegörelse	0	24 705
	Försäkringsskador	0	8 314
	Summa	82 834	82 901
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	32 798
	Periodiskt underhåll markytor	0	0
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	0
	Summa	0	32 798
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	111 007	105 793
	Revisionsarvoden	9 137	8 538
	Övriga externa kostnader	76 139	70 145
	Summa	196 283	184 476



HSB Brf Granen i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	3 220	3 220
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2019-01-01 (225 456 kr)		
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	261 034	261 033
	Summa	261 034	261 033



HSB Brf Granen i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 245 930	14 245 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 245 930	14 245 930
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 419 820	-8 158 787
Årets avskrivningar	-261 034	-261 033
Utgående avskrivningar	-8 680 854	-8 419 820
Bokfört värde Byggnader	5 565 078	5 826 112
Bokfört värde Byggnader	5 565 078	5 826 112
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000
Byggnad - lokaler	7 000	7 000
	20 007 000	20 007 000
Mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
Mark - lokaler		
	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde totalt	29 207 000	29 207 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	166 748	36 689
Omklassificering	0	0
Årets investeringar avser tvättstugarenovering ca 825 tkr färdig 2019	4 983 597	130 059
Pågående nyanläggningar samt fasadrenovering ca 5,5 mkr färdig under 2018.	5 150 345	166 748
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

A. PEG



HSB Brf Granen i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
-------	------------	------------

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	456	1 141
	456	1 141

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 856	1 161
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 347	23 716
	50 203	24 877

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 855	418 938	2 571 016	582 442	510 298
Resultatdisponering under året				510 298	-510 298
Avsättning år 2017/18 yttre fond			182 000	-182 000	
Årets resultat					645 637
Belopp vid årets slut	74 855	418 938	2 753 016	910 739	645 637

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	168936	0,70%	2019-01-03	389 973	74 280
Stadshypotek	173893	0,70%	2019-01-03	593 659	36 532
Stadshypotek	179927	1,15%	2020-12-01	3 500 000	0
Stadshypotek	211040	0,65%	2018-12-15	425 000	25 000
Stadshypotek	95682	1,25%	2019-06-01	1 300 000	0
				6 208 632	135 812

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 072 820**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 529 572
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 0,90%

2 708 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018 /2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-08-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	6 320 000	5 174 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

PEE
 17




HSB Brf Granen i Malmö


Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	135 812	135 812
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 930	4 444
Övriga upplupna kostnader	688 917	205 961
Förutbetalda hyror och avgifter	200 284	201 443
	900 131	411 848

Malmö 12/1 - 2018-2019


Axel Thorell



Hannah Lindmossen




Ingela Persson




Lovisa Malmberg



Magnus Björkenstam



Moustafa Al Asade

Vår revisionsberättelse har 12/1 - _____ avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Oscarsson
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Granen i Malmö, org.nr. 746000-5858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Granen i Malmö för år 2017-09-01–2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

PCG

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 Granen i Malmö för år 2017-09-01–2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 den 12, 1 2019
~~2018~~


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


Magnus Oscarsson
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 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

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.