



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

**HSB BRF  
KANTEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kanten i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 28 februari 2018, kl 18:00

Lokal: Bulltoftsskolans matsal

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB -ledamot
19. Beslut om antalet revisorer och suppleanter
20. Val av revisor och suppleant
21. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter till HSB
24. Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande





# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kanten i Malmö

Org nr 746000-6211

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-09-01 - 2017-08-31**

föreningens 57:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016/2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 128 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	49
2	62
3	17
<b>Summa</b>	<b>128</b>

Lokaler, hyresrätt 3

Parkeringsplatser 0

Total lägenhetsyta 5 776 kvm.

Total lokalyta 311 kvm.

Lägenheternas medelyta 45,1 kvm.



## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/2 2017, i Bulltoftaskolans matsal.

Närvarande var 25st varav 19 st röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

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

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

### Firmatecknare i förening

Christine Ekelund, Maria Yantes, Per Johansson och Karl Leijonhufvud.

### Revisorer

Ulf Fridh

Mikael Lagerstedt

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Patrik Strömberg och Torild Holm.

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Charlotte Strömberg Eliasson.

### Vicevärd

Ingen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Byte av källarbelysning till ledbelysning med rörelsesensorer  
Målning av takutsprång.



Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-08-01.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Omfogning av fasad och skorstenar.  
Stambyte/relining avlopp

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 816 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2016/2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2017-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 110 889 kr. Under året har föreningen amorterat 355 841 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Föreningen har antagit nya normalstadgar.

## Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 142 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet avviker från antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet och dels att vissa lägenheter är sammanslagna. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift. fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	226 900	0	16 502	-1 192 699	-411 384
Resultatdisp. under året				-411 384	411 384
lanspråktagan. 2016/17 av yttre fond			-347 050	347 050	
Avsättning år 2016/17 yttre fond			373 000	-373 000	
Årets resultat					-31 516
Belopp vid årets slut	226 900	0	42 452	-1 630 034	-31 516

## Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende och önskar alla medlemmar ett riktigt bra 2018.

CB

4



## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	4 931	4 779	4 576	4 390	4 283
Rörelsens kostnader	-4 541	-4 753	-5 981	-4 113	-4 168
Finansiella poster, netto	-422	-437	-466	-512	-555
Årets resultat	-32	-411	-1 871	-235	-440
Likvida medel & fin. placeringar	2 828	2 756	3 104	1 345	1 143
Skulder till kreditinstitut	15 111	15 467	15 805	12 621	12 890
Fond för yttre underhåll	42	17	554	2 898	2 720
Balansomslutning	14 790	15 092	15 852	14 500	14 864
Fastighetens taxeringsvärde	52 153	52 153	45 214	45 214	45 214
Soliditet %	0%	0%	0%	6%	8%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	70	73	78	85	92
Låneskuld/kr/kvm	2 483	2 541	2 597	2 073	2 118
Avgift per kvm/kr	816	786	763	746	714

### Förslag till resultatdisposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-1 630 034
Årets resultat	-31 516
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-1 661 550</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning -1 661 550





## HSB Brf Kanten i Malmö

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	4 931 030	4 778 814
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 270 511	-2 071 084
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-187 572	-205 276
Löpande underhåll	Not 4	-906 311	-757 963
Periodiskt underhåll	Not 5	-347 050	-753 159
Övriga externa kostnader	Not 6	-281 565	-384 168
Fastighetsskatt/avgift		-161 730	-161 730
Avskrivningar	Not 7	-385 803	-419 637
Summa fastighetskostnader		-4 540 542	-4 753 015
<b>Rörelseresultat</b>		<b>390 487</b>	<b>25 799</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 295	7 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 298	-444 295
Summa finansiella poster		-422 003	-437 183
<b>Årets resultat</b>		<b>-31 516</b>	<b>-411 384</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		-31 516	-411 384
Avsättning underhållsfond		-373 000	-216 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		347 050	753 159
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-25 950	537 159
<b>Underskott</b>		<b>-57 466</b>	<b>125 774</b>



## HSB Brf Kanten i Malmö

## Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 8	11 885 245	12 271 048
	<u>11 885 245</u>	<u>12 271 048</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>11 885 945</u>	<u>12 271 748</u>
-------------------	-------------------

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

23 461 16 681

Avräkningskonto HSB Malmö

2 828 404 2 756 254

Övriga fordringar

Not 10 7 754 7 730

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 44 601 39 349

<u>2 904 220</u>	<u>2 820 014</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 904 220</u>	<u>2 820 014</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>14 790 165</u>	<u>15 091 762</u>
-------------------	-------------------

**HSB Brf Kanten i Malmö****Balansräkning****2017-08-31****2016-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

226 900

226 900

Fond för yttre underhåll

42 452

16 502

269 352243 402*Balanserat förlust*

Balanserat resultat

-1 630 034

-1 192 699

Årets resultat

-31 516

-411 384

-1 661 550-1 604 084

Summa eget kapital

-1 392 198-1 360 682**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

14 737 570

15 128 308

14 737 57015 128 308*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

373 319

338 422

Leverantörsskulder

53 005

140 424

Aktuell skatteskuld

41 848

27 046

Fond för inre underhåll

153 970

157 887

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

822 652

660 358

1 444 7931 324 136

Summa skulder

16 182 36316 452 444**Summa eget kapital och skulder****14 790 165****15 091 762**



## HSB Brf Kanten i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-09-01 2017-08-31</b>	<b>2015-09-01 2016-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-31 516	-411 384
Avskrivningar	<u>385 803</u>	<u>419 637</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	354 287	8 253
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 056	-7 179
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>85 760</u>	<u>-11 183</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	427 991	-10 110
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-355 841</u>	<u>-338 134</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-355 841	-338 134
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>72 150</b>	<b>-348 244</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 756 254</b>	<b>3 104 498</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 828 404</b>	<b>2 756 254</b>



## HSB Brf Kanten i Malmö

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 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 1,22 %

#### Inventarier

Avskrivning sker planligt 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 2016/2017.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

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



## HSB Brf Kanten i Malmö

Noter	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	4 710 344	4 537 594
Årsavgifter lokaler	47 592	45 865
Hysesintäkter	149 724	147 264
Övriga intäkter	23 370	48 091
<b>Summa</b>	<b>4 931 030</b>	<b>4 778 814</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	761 247	640 287
El	120 463	121 531
Uppvärmning	840 878	801 336
Vatten	285 677	253 851
Sophämtning	133 145	132 197
Övriga avgifter	129 100	121 882
<b>Summa</b>	<b>2 270 511</b>	<b>2 071 084</b>
<b>Not 3 Personalkostnader och arvoden</b>		
Styrelsearvode	134 700	132 900
Revisorsarvode	3 473	13 290
Löner och andra ersättningar	4 555	11 085
<b>Summa</b>	<b>142 728</b>	<b>157 275</b>
Sociala kostnader	44 845	48 001
<b>Summa</b>	<b>44 845</b>	<b>48 001</b>
<b>Totalt</b>	<b>187 572</b>	<b>205 276</b>
<b>Not 4 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	40 687	44 882
Material i löpande underhåll	34 993	18 789
Löpande underhåll av lokaler	2 053	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	345 775	258 969
Löpande underhåll tvättutrustning	8 426	121 694
Löpande underhåll av installationer	20 673	53 577
Löpande underhåll Va/sanitet	14 661	43 333
Löpande underhåll värme	4 632	49 648
Löpande underhåll el	13 926	41 397
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	5 758	15 658
Löpande underhåll huskropp utvändigt	2 488	31 840
Löpande underhåll markytor	168 372	49 785
Försäkringsskador	243 867	28 391
<b>Summa</b>	<b>906 311</b>	<b>757 963</b>
<b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	753 159
Periodiskt underhåll el	347 050	0
<b>Summa</b>	<b>347 050</b>	<b>753 159</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	156 260	173 149
Revisionsarvoden	10 288	10 200
Övriga externa kostnader	115 017	200 819
<b>Summa</b>	<b>281 565</b>	<b>384 168</b>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	385 803	419 637
<b>Summa</b>	<b>385 803</b>	<b>419 637</b>

99

6



## HSB Brf Kanten i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 585 753	31 585 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 585 753	31 585 753
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-19 463 705	-19 044 068
Årets avskrivningar	-385 803	-419 637
Utgående avskrivningar	-19 849 508	-19 463 705
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>11 736 245</b>	<b>12 122 048</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 000	149 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>149 000</b>	<b>149 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>11 885 245</b>	<b>12 271 048</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
Byggnad - lokaler	709 000	709 000
	36 709 000	36 709 000
Mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Mark - lokaler	44 000	44 000
	15 444 000	15 444 000
Taxeringsvärde totalt	52 153 000	52 153 000
<b>Not 9 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



## HSB Brf Kanten i Malmö

Noter		2017-08-31	2016-08-31			
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	7 754	7 730			
		<b>7 754</b>	<b>7 730</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Upplupna ränteintäkter	2 477	4 457			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 124	34 892			
		<b>44 601</b>	<b>39 349</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	226 900	0	16 502	-1 192 699	-411 384
	Resultatdisponering under året				-411 384	411 384
	lanspråkstagande 2016/2017 av yttre fond			-347 050	347 050	
	Avsättning år 2016/2017 yttre fond			373 000	-373 000	
	Årets resultat					-31 516
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>226 900</b>	<b>0</b>	<b>42 452</b>	<b>-1 630 034</b>	<b>-31 516</b>
<b>Not 13</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	19547531	4,74%	2018-11-09	2 745 000	30 000
	SEB Bolån	22771779	1,80%	2019-12-28	1 037 744	67 548
	SEB Bolån	29235481	5,13%	2017-12-28	1 360 250	33 600
	SEB Bolån	37323608	1,20%	2019-03-28	1 110 312	30 000
	SEB Bolån	38543199	1,69%	2021-03-28	3 410 000	40 000
	SEB Bolån	38922769	2,07%	2020-06-28	1 638 617	43 000
	SEB Bolån	39642794	2,29%	2023-01-28	1 257 204	35 000
	SEB Bolån	40406921	1,38%	2022-09-28	1 116 175	30 700
	Stadshypotek	725031	4,11%	2018-06-01	547 272	41 072
	Stadshypotek	162161	1,77%	2022-09-01	145 232	0
	Stadshypotek	162162	1,77%	2022-09-01	743 083	22 399
					15 110 889	373 319
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>14 737 570</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 244 294
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
	Genomsnittsränta vid årets utgång					2,76%
					<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
	<b>Ställda säkerheter</b>				18 061 000	18 061 000
	<b>Eventualförpliktelser</b>				Inga	Inga





## HSB Brf Kanten i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	373 319	338 422
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	52 884	52 902
Övriga upplupna kostnader	346 256	211 588
Förutbetalda hyror och avgifter	423 512	395 868
	<b>822 652</b>	<b>660 358</b>

Malmö 17/1 - 2018  
Charlotte Strömberg Eliasson  
Christine Ekelund  
Karl Leijonhufvud  
Maria Yantes  
Wivian Petersson  
Per JohanssonVår revisionsberättelse har 23/1 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Ulf Frid  
Av föreningen vald revisor  
Camilla Bakklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Mikael Lagerstedt  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanten i Malmö för år 2016/2017.

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 2017 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 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.

### Revisorn 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kanten i Malmö för år 2016/2017 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den 23/11 - 2018



Camilla Bakklund

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ulf Frid

Av föreningen vald revisor



Mikael Lagerstedt

Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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





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.