



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
KANTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kanten

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 26 februari 2020 kl. 18.30

Lokal: Bulltoftsskolans matsal

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB -ledamot
18. Beslut om antalet revisorer och suppleanter
19. Val av revisor och suppleant
20. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter till HSB
23. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för föreningen (minst enkel majoritet krävs) Stadgeförslaget bifogas
24. Föreningsstämmans avslutande





ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kanten i Malmö

Org nr 746000-6211

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

föreningens 59:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

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
Summa	128
Lokaler, hyresrätt	3
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta 5 776 kvm.	
Total lokalyta 311 kvm.	
Lägenheternas medelyta 45,1 kvm.	





Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/2 2019, i Bulltoftaskolans matsal.

Närvarande var 28st varav 22st 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 och 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

Love Bergquist

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

Inga större reoveringar har gjorts.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-06-19.



De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Stambyte/relining avlopp
Omfogning av fasad och skorstenar.
Separera dagvatten och gråvatten till kommunen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 834 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 804 172 kr. Under året har föreningen amorterat 399 748 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 139 medlemmar. (förra året 138) 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	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	226 900	0	176 478	-1 795 576	730 593
Resultatdisp. under året				730 593	-730 593
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond			-193 772	193 772	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			524 000	-524 000	
Årets resultat					709 832
Belopp vid årets slut	226 900	0	506 706	-1 395 211	709 832

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende och önskar alla medlemmar ett riktigt bra 2020.

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					
	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	5 085	5 018	4 931	4 799	4 576
Rörelsens kostnader	-4 115	-3 925	-4 541	-4 773	-5 981
Finansiella poster, netto	-260	-362	-422	-437	-466
Årets resultat	710	731	-32	-411	-1 871
Likvida medel & fin. placeringar	19 415	3 510	2 828	2 756	3 104
Skulder till kreditinstitut	29 804	14 704	15 111	15 467	15 805
Fond för yttre underhåll	507	176	42	17	554
Balansomslutning	30 863	15 051	14 790	15 092	15 852
Fastighetens taxeringsvärde	71 915	52 153	52 153	52 153	45 214
Soliditet %	0%	0%	0%	0%	0%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	44	60	70	73	78
Låneskuld kr/kvm	4896	2546	2483	2541	2597
Avgift kr/kvm	834	823	816	786	763
Förslag till resultatdisposition					
Till stämmans förfogande står följande medel i kr					
Balanserat resultat		-1 395 211			
Årets resultat		709 832			
Summa till stämmans förfogande		-685 379			
Styrelsen föreslår följande disposition					
Balanseras i ny räkning		-685 379			





HSB Brf Kanten i Malmö

		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	5 025 338	4 957 284
Övriga intäkter	Not 2	59 338	60 517
Summa Nettoomsättning		5 084 676	5 017 801
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 360 448	-2 327 623
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-214 875	-200 455
Löpande underhåll	Not 5	-420 664	-284 122
Periodiskt underhåll	Not 6	-193 772	-266 974
Övriga externa kostnader	Not 7	-354 289	-298 422
Fastighetsskatt/avgift		-185 406	-161 730
Avskrivningar	Not 8	-385 803	-385 803
Summa fastighetskostnader		-4 115 256	-3 925 128
Rörelseresultat		969 420	1 092 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 420	4 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 008	-366 558
Summa finansiella poster		-259 588	-362 080
Årets resultat		709 832	730 593
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		709 832	730 593
Avsättning underhållsfond		-524 000	-401 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		193 772	266 974
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-330 228	-134 026
Överskott		379 604	596 567



HSB Brf Kanten i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	11 113 639	11 499 442
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	<u>261 100</u>	<u>0</u>
		11 374 739	11 499 442
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>11 375 439</u>	<u>11 500 142</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 773	12 037
Avräkningskonto HSB Malmö		19 399 121	3 510 251
Övriga fordringar	Not 12	18 122	874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>47 321</u>	<u>27 264</u>
		19 472 337	3 550 426
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>15 500</u>	<u>0</u>
		15 500	0
Summa omsättningstillgångar		<u>19 487 837</u>	<u>3 550 426</u>
Summa tillgångar		<u>30 863 276</u>	<u>15 050 568</u>





HSB Brf Kanten i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	226 900	226 900
Fond för yttre underhåll	506 706	176 478
	<u>733 606</u>	<u>403 378</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 395 211	-1 795 576
Årets resultat	709 832	730 593
	<u>-685 379</u>	<u>-1 064 983</u>
Summa eget kapital	<u>48 226</u>	<u>-661 605</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>11 552 207</u>	<u>14 296 672</u>
	11 552 207	14 296 672
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	18 251 965	407 248
Aktuell skatteskuld	177 824	0
Fond för inre underhåll	22 331	13 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 316	153 970
	Not 16	
	<u>680 407</u>	<u>840 826</u>
	19 262 843	1 415 501
Summa skulder	<u>30 815 050</u>	<u>15 712 173</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>30 863 276</u>	<u>15 050 568</u>

**HSB Brf Kanten i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	709 832	730 593
Avskrivningar	385 803	385 803
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 095 635	1 116 396
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 041	35 641
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 625	-29 293
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 065 218	1 122 744
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-261 100	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-261 100	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	15 100 252	-440 898
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 100 252	-440 898
Årets kassaflöde	15 904 370	681 846
Likvida medel vid årets början	3 510 251	2 828 404
Likvida medel vid årets slut	19 414 621	3 510 251





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).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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 2018-2019.

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	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	4 815 954	4 756 380
Årsavgifter lokaler	48 660	48 060
Hyresintäkter	160 724	152 844
Bruttoomsättning	5 025 338	4 957 284
Not 2	Övriga intäkter	
Ersättning försäkringsskador	0	37 839
Övriga intäkter	59 338	22 678
Summa	59 338	60 517
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	812 538	783 819
El	142 951	124 455
Uppvärmning	826 316	859 261
Vatten	255 517	273 912
Sophämtning	139 912	153 299
Övriga avgifter	183 214	132 877
Summa	2 360 448	2 327 623
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	139 494	136 500
Revisorsarvode	13 946	13 650
Löner och andra ersättningar	9 400	2 380
Summa	162 840	152 530
Sociala kostnader	52 035	47 925
Summa	52 035	47 925
Totalt	214 875	200 455
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	36 990	25 976
Material i löpande underhåll	40 018	17 437
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 148	18 572
Löpande underhåll tvättutrustning	54 778	24 111
Löpande underhåll av installationer	79 053	13 098
Löpande underhåll Va/sanitet	43 404	47 573
Löpande underhåll värme	0	1 547
Löpande underhåll el	5 379	2 970
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	54 834
Löpande underhåll hissar	976	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	4 551
Löpande underhåll markytor	61 378	18 557
Skadegörelse	12 514	16 475
Försäkringsskador	80 026	38 421
Summa	420 664	284 122
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll lokaler	100 000	187 500
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	24 750
Periodiskt underhåll tvättutrustning	21 853	0
Periodiskt underhåll ventilation	71 919	0
Periodiskt underhåll el	0	47 355
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	7 369
Summa	193 772	266 974



**HSB Brf Kanten i Malmö**

Noter	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	171 979	167 074
Revisionsarvoden	10 738	11 425
Övriga externa kostnader	171 572	119 923
Summa	354 289	298 422
Not 8		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	385 803	385 803
Summa	385 803	385 803





HSB Brf Kanten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 585 753	31 585 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 585 753	31 585 753
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-20 235 311	-19 849 508
Årets avskrivningar	-385 803	-385 803
Utgående avskrivningar	-20 621 114	-20 235 311
Bokfört värde Byggnader	10 964 639	11 350 442
Ingående anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 000	149 000
Bokfört värde Mark	149 000	149 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	11 113 639	11 499 442
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	43 000 000	36 000 000
Byggnad - lokaler	858 000	709 000
	43 858 000	36 709 000
Mark - bostäder	28 000 000	15 400 000
Mark - lokaler	57 000	44 000
	28 057 000	15 444 000
Taxeringsvärde totalt	71 915 000	52 153 000
Not 10 Pågående byggnation		
Omklassificering	0	0
Årets investeringar avser relining, kostnad ca 14 mkr, färdig under 2020.	261 100	0
Pågående nyanläggningar	261 100	0
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Kanten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 122	874
	18 122	874

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	4 643	3 062
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 678	24 202
	47 321	27 264

Not 14 Förändring av eget kapital						Årets resultat
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond		
Belopp vid årets ingång	226 900	0	176 478	-1 795 576		730 593
Resultatdisponering under året				730 593		-730 593
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-193 772	193 772		
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			524 000	-524 000		
Årets resultat						709 832
Belopp vid årets slut	226 900	0	506 706	-1 395 211		709 832

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristig	Nästa års amortering
SEB Bolån	22771779	1,80%	2019-12-28	902 648	902 648	67 548
SEB Bolån	29235481	1,68%	2022-12-28	1 283 450	40 000	40 000
SEB Bolån	37323608	1,32%	2024-03-28	1 050 312	30 000	30 000
SEB Bolån	38543199	1,69%	2021-03-28	3 330 000	40 000	40 000
SEB Bolån	38922769	2,07%	2020-06-28	1 552 617	1 552 617	43 000
SEB Bolån	39642794	2,29%	2023-01-28	1 187 204	35 000	35 000
SEB Bolån	40406921	1,38%	2022-09-28	1 054 775	30 700	30 700
SEB Bolån	42714771	1,64%	2023-11-28	2 692 500	30 000	30 000
SEB Bolån	43452177	0,78%	2020-08-28	5 167 000	5 167 000	0
SEB Bolån	43452193	0,78%	2020-08-28	5 166 000	5 166 000	0
SEB Bolån	43452207	0,78%	2020-08-28	5 167 000	5 167 000	0
Stadshypotek	162161	1,77%	2022-09-01	120 732	14 000	14 000
Stadshypotek	162162	1,77%	2022-09-01	676 234	35 000	35 000
Stadshypotek	207304	1,79%	2023-06-01	453 700	42 000	42 000
				29 804 172	18 251 965	407 248

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 767 932
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,60%

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	31 011 000	18 061 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga





HSB Brf Kanten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	41 815	35 250
Övriga upplupna kostnader	199 454	389 466
Förutbetalda hyror och avgifter	439 138	416 110
	680 407	840 826

Malmö ____/____ - 2020

Charlotte Strömberg Eliasson

Christine Ekelund

Karl Leijonhufvud

Per Johansson

Maria Yantes

Wivian Petersson

Vår revisionsberättelse har 5/272020 - _____ avgivits beträffande denna årsredovisningLove Bergquist
Av föreningen vald revisorCamilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorMikael 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 räkenskapsåret 20180901-20190831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kanten i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Love Bergquist
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 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.