



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
RANDERS
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening BRF Randers i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 9 december 19.00 2020

Lokal: Kokums fritid, Västra Varvsgatan 8, konferens 1

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 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. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen föreningsstämmans avslutande
25. föreningsstämmans avslutande

HSB:s Brf Randers i Malmö
Org.nr 746000-5429

Styrelsen för HSB:s Brf Randers i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Randers i Malmö
Org nr 746000-5429

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-08-31 2020-08-31
föreningens 72:a 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 1948 på fastigheterna Randers 1 och Randers 2 som foreningen innehar med äganderätt. Föreningens adress är Korsorvagen 4 B 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	43	
3	39	
4	12	
Totalt:	94	
Lokaler, bostadsrätt	3	88,5kvm
Garage	0	
Parkeringsplatser	2	

Total lägenhetsyta 6 626,5 kvm

Lägenheternas medelyta 70,5 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: [renoverat avloppsstammarna med relining samt omfogat utvalda väggytor.]

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/12 2019

Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar. *AD*

HSB:s Brf Randers i Malmö
Org.nr 746000-5429

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Victor Lindeberg
Vice ordförande Nils Kryger
Sekreterare Stefan Mathisson
Studieorganisatör Annika Lindeblad
Ledamot - Marie Åstradsson
Ledamot Simon Nilsson Tomasic
Utsedd av HSB Carina Ekdahl
Suppleant Olivia Sjögren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Victor Lindberg, Marie Åstradsson och Stefan Mathisson samt suppleanterna Olivia Sjögren. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Victor Lindeberg, Nils Kryger, Stefan Mathisson och Annika Lindeblad

Revisorer

Hans Falck och Glenn Nilsson samt revisor från BoRevision AB

Valberedning

Ingrid Pettersson och Jessica Hammar.
Representanter i HSB Malmö fullmäktige
Nils Kryger och Stefan Mathisson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-10. Vid besiktningen framkom att [det finns ett behov för omfogning av samtliga fasader, dränering runt huskropparna, samt allmänt underhåll av staket, dörrar, hantverkslokalen]

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: [omfogning av fasader samt dränering runt huskropparna.]

Planerade åtgärder ska finansieras med [kassaflöde från verksamheten och lånefinansiering.]

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 741 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov

Styrelsen anser att efter höjning som skedde i samband med tomtköp samt i övrigt god ekonomi så är ytterligare en höjning inte nödvändig i dagsläget]

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 872 135 kr. Under året har föreningen amorterat 132 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 497 år. *AO*

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående friköp av mark från Malmö Stad hölls 2019-10-27, vari 43 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att godta styrelsens förslag om att friköpa marken (Randers 1 & 2) från Malmö Stad för 53 718 800 kr.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Två nya styrelseledamöter Simon Nilsson Tomasic och Marie Åstradsson valdes in på årsstämman i december. Även en ny suppleant valdes in, Olivia Sjögren.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 126 medlemmar (131 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 050	4 438	4 265	4 179	4 381
Rörelsens kostnader	-3 375	-3 503	-4 009	-3 278	-3 583
Finansiella poster, netto	-279	-100	-61	-71	-94
Årets resultat	1 395	836	195	830	704
Likvida medel & fin placeringar	3 084	2 441	2 570	2 189	1 875
Skulder till kreditinstitut	65 872	13 005	7 005	7 005	7 783
Fond för yttre underhåll	28 341	2 288	1 699	1 922	1 610
Balansomslutning	73 643	19 803	12 457	12 228	12 229
Fastigheters taxeringsvärde	131 603	131 603	108 550	108 550	108 550
Soliditet (%)	10	29	39	38	31
Räntekostnad kr/kvm	43	16	10	11	14
Låneskuld kr/kvm	9 940	1 937	1 043	1 043	1 159
Avgift kr/kvm	741	649	627	614	603

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 600	0	2 287 983	2 387 121	836 148	5 664 852
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-41 067	41 067		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			587 000	-587 000		0
Disposition av föregående års resultat:				836 148	-836 148	0
Årets resultat					1 395 289	1 395 289
Belopp vid årets utgång	153 600	0	2 833 916	2 677 336	1 395 289	7 060 141

HSB:s Brf Randers i Malmö
Org.nr 746000-5429

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 677 336
årets vinst	1 395 289
	4 072 625
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 072 625
	4 072 625

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

AB

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 029 282	4 403 662
Övriga intäkter	3	20 381	34 594
		5 049 663	4 438 256
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-100 687	-210 160
Planerat underhåll	5	-41 067	-22 854
Fastighetsavgift/skatt		-140 882	-134 938
Driftskostnader	6	-2 059 923	-2 088 777
Övriga kostnader	7	-279 559	-253 801
Personalkostnader	8, 9	-165 284	-205 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-587 838	-586 212
		-3 375 240	-3 502 562
Rörelseresultat		1 674 423	935 694
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 400	5 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 535	-105 261
		-279 135	-99 545
Årets resultat		1 395 289	836 148

Ab

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	70 499 706	17 329 744
		70 499 706	17 329 744
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		70 500 406	17 330 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10	10
Avräkningskonto HSB Malmö		3 029 538	1 889 534
Övriga fordringar	12	12 514	9 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46 421	51 200
		3 088 483	1 950 218
<i>Kassa och bank</i>		54 345	521 940
Summa omsättningstillgångar		3 142 828	2 472 158
SUMMA TILLGÅNGAR		73 643 234	19 802 602

Ag

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 600	153 600
Fond för yttre underhåll	14	2 833 916	2 287 983
		2 987 516	2 441 583
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 677 336	2 387 121
Årets resultat		1 395 289	836 148
		4 072 625	3 223 269
Summa eget kapital		7 060 141	5 664 852
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	56 435 705	10 004 635
Summa långfristiga skulder		56 435 705	10 004 635
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 436 430	3 000 000
Leverantörsskulder		62 194	26 207
Aktuella skatteskulder		13 394	7 976
Övriga skulder	18	0	1 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	635 370	1 097 048
Summa kortfristiga skulder		10 147 388	4 133 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 643 234	19 802 602

A6

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 395 289	836 148
Avskrivningar		587 838	586 212
Resultat efter finansiella poster		1 983 127	1 422 360
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 739	-1 801
Förändring av kortfristiga skulder		-420 157	509 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 564 709	1 930 157
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-53 757 800	-8 088 974
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 757 800	-8 088 974
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+) minskning (-) av skulder till kreditinstitut		52 867 500	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		52 867 500	6 000 000
Årets kassaflöde		674 409	-158 817
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 411 474	2 570 290
Likvida medel vid årets slut		3 085 883	2 411 473

A*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 år. Avskrivningarna 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 2,5 %.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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.

Lånfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	4 908 886	4 301 813
Årsavgifter lokaler, ej moms	83 672	70 345
Hysesintäkter lokaler, ej moms	36 724	31 504
	5 029 282	4 403 662

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Övriga intäkter	20 381	34 594
	20 381	34 594

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	3 541	31 222
Material i löpande underhåll	6 689	17 557
Löpande underhåll av bostäder	0	1 000
Löpande underhåll tvättutrustning	9 462	25 976
Löpande underhåll av installationer	6 447	38 117
Löpande underhåll Va/sanitet	23 989	18 435
Löpande underhåll värme	7 172	2 000
Löpande underhåll el	1 744	22 248
Löpande underhåll av markytor	41 642	52 322
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	1 284
öresutjämnning	1	-1
	100 687	210 160

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	22 854
Periodiskt underhåll ventilation	41 067	0
	41 067	22 854

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
--	---------------------------	---------------------------

AD

Fastighetsskötsel och lokalvård	412 293	390 286
El	187 107	241 680
Uppvärmning	807 897	834 304
Vatten	241 735	211 779
Sophämtning	115 701	127 058
Tomträttsavgälder	5 248	7 496
Övrigt	289 942	276 173
öresutjämning	0	1
	2 059 923	2 088 777

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	144 750	141 380
Revisionsarvoden	9 412	8 913
Övriga externa kostnader	125 397	103 508
	279 559	253 801

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	94 601	93 000
Revisionsarvode	23 650	23 250
Löner och andra ersättningar	16 061	46 820
	134 312	163 070
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	30 972	42 750
	30 972	42 750
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	165 284	205 820

Not 10 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	23 538 416	16 955 781
Försäljningar/utrangeringar stammar		-1 614 365
Överfört från Pågående och avser stammar	39 000	8 197 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 577 416	23 538 416
Ingående avskrivningar	-6 208 672	-7 236 825
Försäljningar/utrangeringar ack. avskrivningar		1 614 365
Årets avskrivningar	-587 838	-586 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 796 510	-6 208 672
Utgående redovisat värde	16 780 906	17 329 744
Taxeringsvärden byggnader	65 434 000	65 434 000
Taxeringsvärden mark	66 169 000	66 169 000
	131 603 000	131 603 000
Bokfört värde byggnader	16 780 906	17 329 744
Bokfört värde mark	53 718 800	0
	70 499 706	17 329 744

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	12 514	9 474
	12 514	9 474

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 434	4 566
Övr förutb kostn, uppl int	43 987	46 634
	46 421	51 200

AB

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 287 983	1 698 837
Avsättning	587 000	612 000
Ianspråktagande	-41 067	-22 854
	2 833 916	2 287 983

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 005 230	13 083 230
	66 005 230	13 083 230

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,10	2021-06-30	968 930	968 930
Stadshypotek	1,05	2021-12-30	9 035 705	9 035 705
Stadshypotek	0,77	2021-03-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,67	2021-04-30	4 987 500	0
Stadshypotek	1,38	2030-04-30	7 980 000	0
Stadshypotek	0,82	2023-04-30	19 950 000	0
Stadshypotek	0,98	2025-04-30	19 950 000	0
			65 872 135	13 004 635

Not 17 Skulder till kreditinstitut

9 436 430 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 132 500 kr

Beräknad skuld om 5 år 65 209 635 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 436 430	3 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	56 435 705	10 004 635
	65 872 135	13 004 635

AO

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	0	1 112
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	772
	0	1 884

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	21 566	21 674
Övriga upplupna kostnader	203 955	722 731
Förutbetalda hyror och avgifter	409 849	352 643
	635 370	1 097 048

Malmö

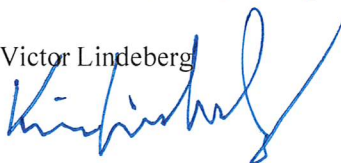
Annika Lindeblad



Carina Ekdahl



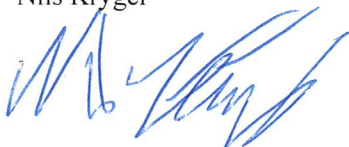
Victor Lindeberg



Stefan Mathisson



Nils Kryger



Marie Åstadsson



Simon Nilsson Tomasic



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-16



Alexandra Ong

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Falck

Av föreningen utsedd revisor



Glenn Nilsson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Randers i Malmö, org.nr. 746000-5429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Randers i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08//2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

AO

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 Randers i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08//2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 revisionsssed 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 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 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 16/11-2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Falck
Av föreningen vald revisor



Glenn Nilsson
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.