



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
RANDERS
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Randers i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 17:e december 2019, kl 19:00

Lokal: Fritidslokalen, Korsörvägen 4 B

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
25. föreningsstämmans avslutande





ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Randers i Malmö

Org nr 746000-5429

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

föreningens 71:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

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 föreningen innehar med tomträtt. Föreningens adress är Korsörvägen 4 B i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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	
Summa	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 2018-12-12

Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mattias Frenberg
Vice ordförande	Jan Bäckstedt
Sekreterare	Stefan Mathisson
Ledamot	Mattias Norén
Ledamot	Nils Kryger
Ledamot	Annika Lindeblad
Ledamot	Victor Lindeberg
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Simon Nilsson Tomasic
Suppleant	Marie Åstradsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mattias Frenberg, Mattias Norén och Nils Kryger. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Mattias Norén, Jan Bäckstedt, Nils Kryger och Mattias Frenberg

Revisorer

Hans Falck och Glenn Nilsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ingrid Pettersson och Jessica Hammar.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jan Bäckstedt

Vicevärd

Mattias Frenberg och Jan Bäckstedt

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen utfört renovering av avloppsstammar genom relining.

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

Styrelsen har under året fått ut avtal på nytt tomträttsavtal från Malmö Stad. Vi kan konstatera att de nya nivåerna på årlig avgäld hamnar på 1 020 000 kronor. Styrelsen har parallellt börjat



titta på förutsättningar att köpa loss marken från Malmö Stad. Detta arbete kommer fortsätta under nästkommande räkenskapsår.

Planerade åtgärder ska finansieras med kassaflöde från verksamheten och lånefinansiering.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 649 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 21 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 10 % fr o m 2019-10-01 och sedan höja avgifterna en gång till med 10 % i början på 2020.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Den kraftiga planerade höjningen under 2019/2020 motiveras i sin helhet med att vårt nuvarande tomträttsavtal från 1946 förfaller 2020-06-30 och att nytt tomträttsavtal eller friköp av mark kräver en kraftig avgiftskorrigerig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 004 635 kr. Under året har föreningen inte amorterat på något banklån eftersom föreningen har lånebehov framöver pga underhållsåtgärder och eventuellt friköp av mark.

Styrelsen anser att målsättningen är att amortera ner skulderna i möjligaste mån för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Extrastämma

Under räkenskapsåret 2018/2019 har två extra stämmor hållits för att ändra stadgarna.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Två nya styrelseledamöter Annika Lindeblad och Victor Lindeberg valdes in på årsstämman i december. Även två nya suppleanter valdes in, Simon Nilsson Tomasic och Marie Åstradsson.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal om tomträttsavgäld med Malmö Stad för båda fastigheterna. Både dessa avtal förfaller 2020-06-30.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vidare så bedömer styrelsen även att det finns risk för att någon form av dräneringsarbete måste utföras runt huskropparna, en åtgärd som inte finns i underhållsplanen än.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 131 medlemmar. 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.



**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. Underhålls avgift fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 600	0	1 698 837	2 781 103
Resultatdisp. under året				195 164
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond			-22 854	22 854
Avsättning år 2018/19 yttre fond			612 000	-612 000
Årets resultat				836 148
Belopp vid årets slut	153 600	0	2 287 983	2 387 121

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	4 438	4 265	4 179	4 381	4 071
Rörelsens kostnader	-3 503	-4 009	-3 278	-3 583	-3 757
Finansiella poster, netto	-100	-61	-71	-94	-222
Årets resultat	836	195	830	704	92
Likvida medel & fin. placeringar	2 441	2 570	2 189	1 875	1 448
Skulder till kreditinstitut	13 005	7 005	7 005	7 783	7 821
Fond för yttre underhåll	2 288	1 699	1 922	1 610	1 639
Balansomslutning	19 803	12 457	12 228	12 229	12 020
Fastighetens taxeringsvärde	131 603	108 550	108 550	108 474	85 541
Soliditet %	29%	39%	38%	31%	26%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	16	10	11	14	34
Låneskuld kr/kvm	1937	1043	1043	1159	1084
Avgift kr/kvm	649	627	614	603	598





Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 387 121
Årets resultat	836 148
Summa till stämmans förfogande	3 223 269

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 223 269
-------------------------	-----------





HSB:s Brf Randers i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	4 403 662	4 237 879
Övriga intäkter	Not 2	34 594	27 050
Summa Nettoomsättning		4 438 256	4 264 929
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 081 281	-2 062 331
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-205 820	-202 799
Löpande underhåll	Not 5	-210 160	-249 805
Periodiskt underhåll	Not 6	-22 854	-847 000
Övriga externa kostnader	Not 7	-253 801	-236 867
Fastighetsskatt/avgift		-134 938	-131 178
Tomträttsavgäld	Not 8	-7 496	-7 496
Avskrivningar	Not 9	-586 212	-271 012
Summa fastighetskostnader		-3 502 563	-4 008 488
Rörelseresultat		935 693	256 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 716	3 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 261	-64 771
Summa finansiella poster		-99 545	-61 277
Årets resultat		836 148	195 164
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		836 148	195 164
Avsättning underhållsfond		-612 000	-624 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		22 854	847 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-589 146	223 000
Överskott		247 002	418 164





HSB:s Brf Randers i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	17 329 744	9 718 956
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	108 026
		<u>17 329 744</u>	<u>9 826 982</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 12	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 330 444</u>	<u>9 827 682</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10	9 262
Avräkningskonto HSB Malmö		1 889 534	2 052 197
Övriga fordringar	Not 13	9 474	2 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	51 200	47 589
		<u>1 950 218</u>	<u>2 111 080</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>521 940</u>	<u>518 094</u>
		<u>521 940</u>	<u>518 094</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 472 158</u>	<u>2 629 174</u>
Summa tillgångar		<u>19 802 601</u>	<u>12 456 856</u>





HSB:s Brf Randers i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		153 600	153 600
Fond för yttre underhåll		2 287 983	1 698 837
		<u>2 441 583</u>	<u>1 852 437</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		2 387 121	2 781 103
Årets resultat		836 148	195 164
		<u>3 223 269</u>	<u>2 976 267</u>
Summa eget kapital		<u>5 664 852</u>	<u>4 828 704</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>10 004 635</u>	<u>7 004 635</u>
		10 004 635	7 004 635
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 000 000	0
Leverantörsskulder		26 207	49 491
Aktuell skatteskuld		7 976	4 216
Övriga skulder	Not 17	1 884	1 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 097 048</u>	<u>567 812</u>
		4 133 115	623 517
Summa skulder		<u>14 137 750</u>	<u>7 628 152</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 802 601</u>	<u>12 456 856</u>



HSB:s Brf Randers i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	836 148	195 164
Avskrivningar	586 212	271 012
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 422 360	466 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 801	-10 436
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	509 598	33 453
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 930 157	489 193
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 088 974	-108 026
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 088 974	-108 026
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 000 000	0
Årets kassaflöde	-158 817	381 167
Likvida medel vid årets början	2 570 290	2 189 123
Likvida medel vid årets slut	2 411 474	2 570 290





HSB:s Brf Randers 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 komponenternas 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.

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.

Fastighetsskatt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxerigsvärdena från 2019 har använts.



HSB:s Brf Randers i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	4 301 813	4 142 757
Årsavgifter lokaler	70 345	67 644
Hyresintäkter	31 504	27 478
Bruttoomsättning	4 403 662	4 237 879
Not 2	Övriga intäkter	
Övriga intäkter	34 594	27 050
Summa	34 594	27 050
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	390 286	434 851
El	241 680	171 114
Uppvärmning	834 304	865 644
Vatten	211 779	201 085
Sophämtning	127 058	107 522
Övriga avgifter	276 173	282 116
Summa	2 081 281	2 062 331
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	93 000	91 000
Revisorsarvode	23 250	22 750
Löner och andra ersättningar	46 820	46 771
Summa	163 070	160 521
Sociala kostnader	42 750	42 278
Summa	42 750	42 278
Totalt	205 820	202 799
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	1	1
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	31 222	25 330
Material i löpande underhåll	17 557	4 690
Löpande underhåll av bostäder	1 000	0
Löpande underhåll tvättutrustning	25 976	15 006
Löpande underhåll av installationer	38 117	88 749
Löpande underhåll Va/sanitet	18 435	51 453
Löpande underhåll värme	2 000	16 407
Löpande underhåll ventilation	0	6 875
Löpande underhåll el	22 248	11 863
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 284	0
Löpande underhåll markytor	52 322	4 888
Skadegörelse	0	3 163
Försäkringsskador	0	21 381
Summa	210 160	249 805
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll tvättutrustning	22 854	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	847 000
Summa	22 854	847 000
Not 7	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	141 380	137 555
Revisionsarvoden	8 913	9 142
Övriga externa kostnader	103 508	90 170
Summa	253 801	236 867



**HSB:s Brf Randers i Malmö**

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 8 Tomträtsavgäld		
Tomträtsavgäld	7 496	7 496
Ny tomträtsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2020-06-30		
Not 9 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	586 212	271 012
Summa	586 212	271 012





HSB:s Brf Randers i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 955 781	16 955 781
Utrangering stammar	-1 614 365	0
Omklassificering stammar	8 197 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 538 416</u>	<u>16 955 781</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 236 825	-6 965 813
Utrangering ack. Avskrivningar	1 614 365	0
Årets avskrivningar	-586 212	-271 012
Utgående avskrivningar	<u>-6 208 672</u>	<u>-7 236 825</u>
Bokfört värde Byggnader	17 329 744	9 718 956
Bokfört värde Byggnader och Mark	17 329 744	9 718 956
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	65 000 000	57 000 000
Byggnad - lokaler	<u>434 000</u>	<u>420 000</u>
	65 434 000	57 420 000
Mark - bostäder	66 000 000	51 000 000
Mark - lokaler	<u>169 000</u>	<u>130 000</u>
	66 169 000	51 130 000
Taxeringsvärde totalt	131 603 000	108 550 000
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	108 026	0
Årets investering	8 088 974	0
Omklassificering till byggnation	-8 197 000	108 026
Pågående nyanläggningar	0	108 026
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700

**HSB:s Brf Randers i Malmö**

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 148	2 033
	2 148	2 033

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	4 566	2 023
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 634	45 566
	51 200	47 589

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 600	0	1 698 837	2 781 103	195 164
Resultatdisponering under året				195 164	-195 164
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-22 854	22 854	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			612 000	-612 000	
Årets resultat					836 148
Belopp vid årets slut	153 600	0	2 287 983	2 387 121	836 148

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Stadshypotek	205612	1,10%	2021-06-30	968 930	0	0
Stadshypotek	249036	1,05%	2021-12-30	9 035 705	0	0
Stadshypotek	265495	0,70%	2020-03-30	3 000 000	3 000 000	0
				13 004 635	3 000 000	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 004 635
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 0,95%

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	13 083 230	13 083 230
Eventualförpliktelser	Inga	Inga





HSB:s Brf Randers i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 112	1 112
Arbetsgivaravgifter	772	886
	1 884	1 998
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 674	10 510
Övriga upplupna kostnader	722 731	214 464
Förutbetalda hyror och avgifter	352 643	342 838
	1 097 048	567 812

Malmö 12/11 - 2019

Annika Lindeblad

Carina Ekdahl

Victor Lindeberg

Stefan Mathisson

Jan Bäckstedt

Mattias Frenberg

Mattias Norén

Nils Kryger

Vår revisionsberättelse har ___/___ - _____ avgivits beträffande denna årsredovisning

Glenn Nilsson
Av föreningen vald revisorBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorHans Falck
Av föreningen vald 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 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. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 Randers 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 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 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.

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg
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 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.