



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

**HSB BRF  
RÅDMANNEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Rådmannen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 20 februari 2019 kl 19.00.

**Lokal:** Turning Torso, 6:e våningen

---

## 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 styrelsens ordförande, 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





# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Org nr 716406-9317

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-09-01 – 2018-08-31**

föreningens 35:e verksamhetsår

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1912 på fastigheten Munken 2 och 3 som föreningen innehar med tomträtt. 1981-83 renoverades byggnaderna och ombildades till bostadsrättsförening. Fastighetens adress är Klostergatan 4 och 6 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	6
3	7
4	11
5	4
Totalt:	28
Lokaler, hyresrätt	1

Total lägenhetsyta: 2913 kvm

Total lokalyta: 53 kvm.

Lägenheternas medelyta: 104 kvm.

*du*



### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-02-21  
Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Lars Delmar
Vice ordförande	Bert-Olov Bergstrand
Sekreterare	Patrik Sonander
Ledamot	Stephanie Anvelid-Uller
Ledamot	Lars-Göran Månsson
Ledamot	Victor Valencia
Utsedd av HSB	Lennart Westerlund
Suppleant	Lena Rundegren
Suppleant	Caroline Sjödahl

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars Delmar och Bert-Olov Bergstrand, ledamöterna Stephanie Anvelid Uller och Caroline Sjödahl samt suppleanterna Victor Valencia och Lena Rundegren. Ledamoten Lars-Göran Månsson har flyttat från föreningen och skall ersättas. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firman har tecknats två i förening av Bert-Olov Bergstrand, Lars Delmar och Lars-Göran Månsson och Stephanie Anvelid-Uller.

### **Revisorer**

Medlemsrevisorer är Anneli och Arne Bojesson med Krister Nilsson som suppleant samt revisor från BoRevision AB.

### **Valberedning**

Sven-Olof Isacson, Krister Nilsson (sammankallande) och Karen Söderberg.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Lars Delmar och Bert Olov Bergstrand (suppleant)

### **Vicevärd**

Esident AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Bestämt, upphandlat och påbörjat renoveringsarbeten av samtliga fasader samt ommålning och omisolering av samtliga fönster. Därtill även ommålning av plåttaken.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 22 april. Vid besiktningen framkom att fasad och fönster behöver renoveras.



Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Uppgradering av värmecentralen (byte av värmeväxlare), installation av luftvärmepump och övergång till gemensamt elabonnemang.

Planerade åtgärder (inkl pågående fasad- och fönsterrenovering) ska finansieras med eget kapital samt lån (på ca 3,5 milj kronor).

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 671 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Avgifterna höjdes per den 1 januari med tre procent. Om fler höjningar inom ramen för den rullande 10-årsplanen behövs är f n föremål för styrelsens övervägande.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 372 534 kr. Den finansiella nettoskulden (banklån med avdrag för likvida medel) uppgick till 1 222 659 kr, motsvarande 420 kr per kvm lägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Amorteringar görs inte årsvis utan när lånen skrivs om.

### Extrastämmor

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls 2018-05-09, vari 8 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att i första läsningen anta HSB:s normalstadgar 2011 v 5 i sin helhet.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring, balkongbyggen samt övergång till gemensam el hölls 2018-08-23 vari 15 röstberättigade medlemmar var närvarande. Stämman beslutade att i andra läsningen anta HSB:s normalstadgar 2011 v 5 i sin helhet, att ge styrelsen i uppdrag att ansöka om byggnadslov för 8 balkonger samt att övergå till gemensamt elabonnemang.

### Väsentliga avtal

Tomträttsavgälden är 283 718 kr årligen. Avtalet gäller tom 2019-12-31. Föreningen har alldeles nyligen fått kommunens förslag för kommande 10-årsperiod. Kommunen vill fr o m 2020-01-01 ha 503 000 kr i årlig avgäld.

### Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar (46 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.

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	608 046	438 054	1 775 004	2 160 509	556 968
Resultatdisp. under året				556 968	-556 968
Ianspråktagen. 2017/18 yttre fond			0	0	
Avsättning 2017/18 yttre fond			279 000	-279 000	
Årets resultat					429 000
Belopp vid årets slut	608 046	438 054	2 054 004	2 438 477	429 000

**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

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	2 053	1 992	1 956	2 014	1 964
Rörelsens kostnader	-1 518	-1 340	-1 375	-1 761	-1 772
Finansiella poster, netto	-105	-95	-124	-200	-178
Årets resultat	429	557	457	53	14
Likvida medel & fin. placeringar	6 150	1 991	1 254	2 430	2 451
Skulder till kreditinstitut	7 373	3 873	3 873	5 726	5 726
Fond för yttre underhåll	2 054	1 775	1 586	1 396	1 401
Balansomslutning	13 579	9 633	9 096	10 485	10 734
Fastighetens taxeringsvärde	52 297	52 297	52 297	41 263	41 263
Soliditet %	44%	57%	55%	43%	42%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	38	33	44	68	67
Låneskuld kr/kvm	2 531	1 329	1 329	1 966	1 966
Finansiell nettoskuld kr/kvm	420	646	800	1 131	1 124
Avgift kr/kvm	671	652	639	639	641

*ju*





### Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat	2 438 477
Årets resultat	429 000
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 867 477</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 867 477
-------------------------	-----------

*M*





## HSB Brf Rådmannen i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-09-01 2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 2017-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 052 653</b>	<b>1 992 075</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-753 461	-662 406
Löpande underhåll	Not 3	-88 966	-43 587
Övriga externa kostnader	Not 4	-136 940	-95 851
Fastighetsskatt/avgift		-44 406	-43 790
Tomträttsavgäld	Not 5	-283 718	-283 718
Avskrivningar	Not 6	-210 901	-210 901
Summa fastighetskostnader		<u>-1 518 392</u>	<u>-1 340 253</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>534 261</b>	<b>651 823</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 025	2 462
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-111 286</u>	<u>-97 316</u>
Summa finansiella poster		-105 261	-94 854
<b>Årets resultat</b>		<b>429 000</b>	<b>556 968</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		429 000	556 968
Avsättning underhållsfond		-279 000	-189 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-279 000</u>	<u>-189 000</u>
<b>Överskott</b>		<b>150 000</b>	<b>367 968</b>



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Balansräkning	2018-08-31	2017-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7	
	<u>7 309 019</u>	<u>7 519 920</u>
	7 309 019	7 519 920
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 8	
	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>7 309 519</u>	<u>7 520 420</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 152
Avräkningskonto HSB Malmö		6 149 875
Övriga fordringar	Not 9	888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	113 131
	<u>113 131</u>	<u>109 554</u>
	6 269 046	2 112 248
Summa omsättningstillgångar	<u>6 269 046</u>	<u>2 112 248</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>13 578 565</u>	<u>9 632 668</u>

M



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

## Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

## Eget kapital och skulder

		2018-08-31	2017-08-31
<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		608 046	608 046
Upplåtelseavgifter		438 054	438 054
Fond för yttre underhåll		<u>2 054 004</u>	<u>1 775 004</u>
		3 100 104	2 821 104
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 438 477	2 160 509
Årets resultat		<u>429 000</u>	<u>556 968</u>
		2 867 477	2 717 477
Summa eget kapital		<u>5 967 581</u>	<u>5 538 581</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>7 372 534</u>	<u>3 872 534</u>
		7 372 534	3 872 534
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		21 863	21 293
Aktuell skatteskuld		2 089	1 473
Fond för inre underhåll		3 213	3 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>211 285</u>	<u>195 574</u>
		238 450	221 553
Summa skulder		<u>7 610 984</u>	<u>4 094 086</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>13 578 565</u>	<u>9 632 668</u>

M



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 2017-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	429 000	556 968
Avskrivningar	<u>210 901</u>	<u>210 901</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	639 901	767 869
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 513	-10 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>16 897</u>	<u>-20 250</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	659 311	736 910
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>3 500 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 500 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 159 311</b>	<b>736 910</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 990 564</b>	<b>1 253 654</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 149 875</b>	<b>1 990 564</b>
I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Malmö		

*eh*



## HSB Brf Rådmannen 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 84 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,85 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### Övrigt

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

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017/18.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 312 899 kr (föregående år 5 312 899 kr)

*M*



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 954 920	1 898 032
Hysesintäkter	78 380	77 216
Årsavgift vatten	960	960
Årsavgift värme	5 988	5 988
Övriga intäkter	12 405	9 879
	<b>2 052 653</b>	<b>1 992 075</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	117 743	98 688
El	76 862	68 729
Uppvärmning	386 731	357 251
Vatten	56 659	57 559
Sophämtning	48 024	39 702
Övriga avgifter	67 442	40 477
<b>Summa</b>	<b>753 461</b>	<b>662 406</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	0	8 024
Material i löpande underhåll	9 869	4 834
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	816
Löpande underhåll tvättutrustning	6 453	1 680
Löpande underhåll Va/sanitet	18 570	11 372
Löpande underhåll värme	944	0
Löpande underhåll ventilation	0	1 620
Löpande underhåll el	0	4 661
Löpande underhåll hissar	9 561	5 378
Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 814	0
Löpande underhåll markytor	41 755	1 906
Skadegörelse	0	3 296
<b>Summa</b>	<b>88 966</b>	<b>43 587</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	71 039	65 458
Revisionsarvoden	10 846	6 831
Övriga externa kostnader	55 055	23 563
<b>Summa</b>	<b>136 940</b>	<b>95 851</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	283 718	283 718
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2020-01-01		
<b>Not 6</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	210 901	210 901
<b>Summa</b>	<b>210 901</b>	<b>210 901</b>

ll





## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31			
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 360 960	11 360 960			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 360 960	11 360 960			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 841 040	-3 630 139			
Årets avskrivningar	-210 901	-210 901			
Utgående avskrivningar	-4 051 941	-3 841 040			
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>7 309 019</b>	<b>7 519 920</b>			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000			
Byggnad - lokaler	505 000	505 000			
	27 505 000	27 505 000			
Mark - bostäder	24 600 000	24 600 000			
Mark - lokaler	192 000	192 000			
	24 792 000	24 792 000			
Taxeringsvärde totalt	52 297 000	52 297 000			
<b>Not 8 Andelar</b>					
Andel HSB Malmö	500	500			
	500	500			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	888	888			
	888	888			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna ränteintäkter	4 958	1 649			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 173	107 905			
	113 131	109 554			
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	608 046	438 054	1 775 004	2 160 509	556 968
Resultatdisponering under året				556 968	-556 968
Avsättning år 2017/18 yttre fond			279 000	-279 000	
Årets resultat					429 000
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>608 046</b>	<b>438 054</b>	<b>2 054 004</b>	<b>2 438 477</b>	<b>429 000</b>



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
<b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	11981984	2,29%	2022-09-28	351 072	0
SEB Bolån	32839274	1,82%	2019-10-28	667 544	0
SEB Bolån	33763867	2,02%	2024-06-28	676 959	0
SEB Bolån	35125590	2,02%	2024-06-28	1 500 000	0
Stadshypotek	193510	1,54%	2023-03-01	3 500 000	0
Stadshypotek	213689	1,37%	2023-06-30	676 959	0
				7 372 534	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 372 534**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **7 372 534**  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta under året **2,87%**

**Eventualförpliktelser och ställda säkerheter** **2018-08-31** **2017-08-31**

**Ställda säkerheter** **9 761 000** **9 761 000**

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	22 815	16 321
Övriga upplupna kostnader	26 112	18 727
Förutbetalda hyror och avgifter	162 358	160 526
	<b>211 285</b>	<b>195 574</b>

Malmö 21 / 11 - 2018
  
 Bert Olov Bergstrand

  
 Lars Delmar

  
 Lars Göran Månsson

  
 Lennart Westerlund


  
 Patrik Sonander

  
 Stephanie Uller Anveid

  
 Victor Valencia

Vår revisionsberättelse har 10 / 12 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
 Anneli Bojesson  
 Av föreningen vald revisor

  
 Eeva-Riitta Saiminen  
 BoRevision AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
 Arne Bojesson  
 Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådmannen i Malmö, org.nr. 716406-9317

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rådmannen i Malmö för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att nytt avtal avseende tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2020-01-01, vilket framgår av föreningens förvaltningsberättelse.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om

de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

*ll*

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 Rådmannen i Malmö för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 10/12 2018

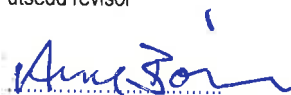
 

Eeva-Riitta Salminen

Anneli Bojesson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Arne Bojesson

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.