



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
PRIORN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Priorn i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 25 november 2019 klockan 19.00.

Lokal: Föreningens samlingslokal i källaren

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd, förteckning på närvarande medlemmar
5. Närvarorätt vid stämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i enlighet med stadgarna
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Val av styrelse
 - a. Beslut om antal ledamöter och ersättare i styrelsen
 - b. Val av styrelseledamöter på 2 år
 - c. Val av ordförande på 1 år
 - d. Val av styrelsesuppleanter på 2 år
 - e. Rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av 2 revisorer och 1 suppleant
18. Val av valberedning
 - a. Beslut om valberedningens storlek
 - b. Val av valberedning och dess ordförande
19. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
20. Eventuella frågor från medlemmar som anmälts
21. Avslutning
22. Informationspunkt



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Priorn i Malmö

Org nr 746000-6120

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

föreningens 74:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1945 på fastigheten Priorn 3 som föreningen innehar med tomtgäld. Fastighetens adress är Rådmansgatan 15 i Malmö.

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

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

Föreningens 115 lägenheter, varav 6 är sammanslagna två och två men är juridisk enskilda lägenheter.

Total lägenhetsyta 6 433 kvm

Lägenheternas medelyta 58 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 november 2018 på MFC Lilla Aulan.

Närvarande var 21 medlemmar varav 19 röstberättigade medlemmar.

07



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Skans
Sekreterare	Bibi Eriksson
Ledamot	Åke Ljunggren
Ledamot	Olle Sandram
Ledamot	Ola Lindbäck (avgick i juni 2019)
Utsedd av HSB	Dorothea Lai
Suppleant	Camilla Rosengren
Suppleant	Gunilla Eriksson
Suppleant	Soossan Zarghamian

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bibi Eriksson och den vakanta platsen efter Ola Lindbäck samt suppleanten Gunilla Eriksson. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Anders Skans, Olle Sandram, Bibi Eriksson och Åke Ljunggren.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit Barbro Hultgren och Roland Andersson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant har Sven Nerius varit.

Valberedning

Gert-Olle Göransson (ordförande) och Olga Yalukova (avgick i juli) har utgjort valberedningen.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Bibi Eriksson var ordinarie representant med Olle Sandram som ersättare.

Vicevärd

Föreningen har ingen vicevärd

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen installerat 2 centralenheter för elmätning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-13. Vid besiktningen framkom behov av lite små arbeten, några lösa kablar i torkrummen och ojämnheter i källartrapporna som åtgärdades. Gemensam el har införts under året. Det innebär att vi tecknat HSBs elavtal för lererans av el, med individuell mätning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

02



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 795 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 217 808 kr. Under året har föreningen amorterat 160 108 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 113 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Vi har två lån med relativ hög ränta som förfaller 2021 och strävar efter att betala av dessa då.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppgår i 157 552 kr.

Väsentliga avtal

Det nya tomträttsavtalet har nu trätt i kraft och gäller i 10 år. En upphandling av gemensam el har gjorts och infördes under hösten 2018. Det innebär att vi tecknat HSB:s elavtal för leverans av el, med individuell mätning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

De större underhållsposter som enligt underhållsplanen ligger några år in på 2020-talet är värmesystemet och hissarna. Vi vet inte hur snart dessa behöver göras.

Medlemsinformation

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen 145 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.

Priorn-nytt, som innehåller information om aktuella händelser i huset, har publicerats 7 gånger under året genom anslag i entréerna, på hemsidan Priorn.se samt genom mejlutskick. I juni arrangerades den årliga trädgårdsfesten där ett drygt 25-tal personer deltog.

02



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 702	0	5 126 822	7 001 519	681 043
Resultatdisp. under året				681 043	-681 043
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond			-342 421	342 421	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			229 000	-229 000	
Årets resultat					157 552
Belopp vid årets slut	127 702	0	5 013 401	7 795 983	157 552

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	5 281	4 945	4 891	1 626	6 688
Rörelsens kostnader	-4 859	-4 048	-3 667	-633	-3 331
Finansiella poster, netto	-264	-216	-151	-167	-224
Årets resultat	158	681	1 073	826	3 133

Likvida medel & fin. placeringar	1 498	957	1 809	1 418	460
Skulder till kreditinstitut	18 218	18 378	14 038	14 198	11 357
Fond för yttre underhåll	5 013	5 127	5 080	5 020	4 867
Balansomslutning	32 098	32 003	28 353	26 095	22 407
Fastighetens taxeringsvärde	117 000	86 000	86 000	86 000	79 000
Soliditet %	41%	40%	43%	43%	46%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	41	34	24	26	35
Låneskuld kr/kvm	2832	2857	2182	2207	1765
Avgift kr/kvm	795	758	725	706	681

07



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	7 795 982
Årets resultat	157 552
Summa till stämmans förfogande	7 953 534

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 953 534 <i>02</i>
-------------------------	---------------------

**HSB Brf Priorn i Malmö**

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	5 112 728	4 873 424
Övriga intäkter	Not 2	167 979	71 902
Summa Nettoomsättning		5 280 707	4 945 326
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 260 283	-2 088 663
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-206 022	-202 866
Löpande underhåll	Not 5	-191 923	-202 291
Periodiskt underhåll	Not 6	-342 421	-268 790
Övriga externa kostnader	Not 7	-287 385	-358 736
Fastighetsskatt/avgift		-154 224	-149 744
Tomträttsavgäld	Not 8	-645 271	-5 595
Avskrivningar	Not 9	-771 416	-771 416
Summa fastighetskostnader		-4 858 945	-4 048 101
Rörelseresultat		421 762	897 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 509	2 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 719	-218 682
Summa finansiella poster		-264 210	-216 183
Årets resultat		157 552	681 043

02



HSB Brf Priorn i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	30 192 006	30 963 422
		30 192 006	30 963 422
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		30 192 706	30 964 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 498 299	956 658
Övriga fordringar	Not 12	20 999	11 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	386 239	70 687
		1 905 536	1 039 196
Summa omsättningstillgångar		1 905 536	1 039 196
Summa tillgångar		32 098 242	32 003 318

02



HSB Brf Priorn i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

127 702

127 702

Fond för yttre underhåll

5 013 401

5 126 822

5 141 103

5 254 524

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 795 982

7 001 519

Årets resultat

157 552

681 043

7 953 534

7 682 561

Summa eget kapital

13 094 638

12 937 085

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

18 057 700

18 217 808

18 057 700

18 217 808

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

160 108

160 108

Leverantörsskulder

93 720

36 740

Aktuell skatteskuld

8 573

4 093

Övriga skulder

Not 17

20 517

20 468

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

662 987

627 016

945 905

848 425

Summa skulder

19 003 605

19 066 233

Summa eget kapital och skulder

32 098 242

32 003 318

02

**HSB Brf Priorn i Malmö****Kassaflödesanalys**2018-09-01
2019-08-312017-09-01
2018-08-31**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

157 552

681 043

Avskrivningar

771 416

771 416

Kassaflöde från löpande verksamhet
(före förändring av rörelsekapital)

928 968

1 452 459

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-324 700

6 968

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

97 480

-1 370 337

Kassaflöde från löpande verksamhet

701 749

89 089

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

0

-5 280 950

Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0

-5 280 950

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-160 108

4 339 892

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-160 108

4 339 892

Årets kassaflöde

541 641

-851 969

Likvida medel vid årets början

956 658

1 808 626

Likvida medel vid årets slut

1 498 299

956 658

07



HSB Brf Priorn 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 52 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 1,75 %

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.

02



HSB Brf Priorn i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	5 112 728	4 873 424
	Bruttoomsättning	5 112 728	4 873 424
Not 2	Övriga intäkter		
	Årsavgift el	94 418	0
	Övriga intäkter	73 561	71 902
	Summa	167 979	71 902
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	491 506	458 075
	El	325 487	136 705
	Uppvärmning	876 025	932 361
	Vatten	227 226	204 732
	Sophämtning	112 452	122 214
	Övriga avgifter	227 588	234 576
	Summa	2 260 283	2 088 663
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	132 492	129 513
	Revisorsarvode	14 352	14 030
	Löner och andra ersättningar	19 872	19 516
	Summa	166 716	163 059
	Sociala kostnader	39 306	39 807
	Summa	39 306	39 807
	Totalt	206 022	202 866
Föreningen har inte haft några anställda.			
Not 5	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	19 522	33 753
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	6 216
	Löpande underhåll tvättutrustning	18 182	8 273
	Löpande underhåll av installationer	30 841	38 196
	Löpande underhåll Va/sanitet	15 908	15 794
	Löpande underhåll värme	0	1 106
	Löpande underhåll el	11 584	10 814
	Löpande underhåll hissar	14 624	71 215
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	4 538	0
	Löpande underhåll markytor	13 575	0
	Skadegörelse	8 316	0
	Försäkringsskador	54 833	16 924
	Summa	191 923	202 291
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	120 000
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	89 306
	Periodiskt underhåll installationer	0	52 499
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	6 985
	Periodiskt underhåll el	342 421	0
	Summa	342 421	268 790

02



HSB Brf Priorn i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	129 868	124 957
	Revisionsarvoden	10 038	10 200
	Övriga externa kostnader	147 479	223 579
	Summa	287 385	358 736
Not 8	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	645 271	5 595
	Ny tomträttsavgäld gäller fr.o.m 2018-04-01		
Not 9	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	771 416	771 416
	Summa	771 416	771 416

02



HSB Brf Priorn i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 383 156	35 991 249
Omklassificering	0	7 391 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 383 156	43 383 156
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-12 419 734	-11 648 318
Årets avskrivningar	-771 416	-771 416
Utgående avskrivningar	-13 191 150	-12 419 734
Bokfört värde Byggnader	30 192 006	30 963 422
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	60 000 000	48 000 000
	60 000 000	48 000 000
Mark - bostäder	57 000 000	38 000 000
	57 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde totalt	117 000 000	86 000 000
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

02



HSB Brf Priorn i Malmö

Noter		2019-08-31	2018-08-31			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	20 999	11 851			
		20 999	11 851			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter	935	743			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	385 304	69 944			
		386 239	70 687			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	127 702	0	5 126 822	7 001 519	681 043
	Resultatdisponering under året				681 043	-681 043
	lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-342 421	342 421	
	Avsättning år 2018-2019 yttre fond			229 000	-229 000	
	Årets resultat					157 552
	Belopp vid årets slut	127 702	0	5 013 401	7 795 982	157 552
Not 15 & Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kort Skuld
	SEB Bolån	31351294	4,11%	2021-11-28	221 181	98 304
	SEB Bolån	31351618	4,11%	2021-11-28	1 596 627	61 804
	Stadshypotek	169411	0,95%	2020-09-30	4 500 000	0
	Stadshypotek	179012	1,33%	2022-12-01	3 300 000	0
	Stadshypotek	189566	0,95%	2021-03-30	3 600 000	0
	Stadshypotek	235402	1,49%	2023-10-30	5 000 000	0
					18 217 808	160 108

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-04-30	2018-04-30
Ställda säkerheter	20 343 000	20 343 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

07



HSB Brf Priorn i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 059	1 035
Arbetsgivaravgifter	1 110	1 085
Depositioner	18 348	18 348
	20 517	20 468
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	31 396	29 010
Övriga upplupna kostnader	181 431	181 481
Förutbetalda hyror och avgifter	450 160	416 525
	662 987	627 016

Malmö 7 / 10 - 2019
Anders Skans
Ake Ljunggren
Bibi Elisabeth Eriksson
Dorothea Lai
Olle SandramVår revisionsberättelse har 10 / 10 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Barbro Hultgren
Av föreningen vald revisor
Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Roland Andersson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Priorn i Malmö, org.nr. 746000-6120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Priorn i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

Oz

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 Priorn i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01–2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt 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 revisionssed 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 revisionssed 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 10/10- 2019


Barbro Hultgren

Av föreningen vald revisor



Roland Andersson

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd 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 tjugofemårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.