ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

HSB BRF
PRIORN
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Priorn i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 19 november 2018 klockan 19.00.

Lokal: MFC, Lilla Aulan, Carl Gustafs väg, ingång JUBILEUMSAULAN
(på sjukhusområdet)

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens 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. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisorer och suppleant
18. 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

2017-09-01 - 2018-08-31

föreningens 73:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 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 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). Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	21	18 - 53
2	66	49 - 59
3	20	74 - 80
4	2	99 - 105
5	2	117 - 122

Total lägenhetsyta 6 433 kvm

Lägenheternas medelyta 58 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Relining av avloppen i badrummen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2017 på MFC Lilla Aulan.

Närvarande var 29 medlemmar varav 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Skans
Sekreterare	Bibi Eriksson
Ledamot	Gun Mellegård
Ledamot	Olle Sandram
Ledamot	Ola Lindbäck
Utsedd av HSB	Dorothea Lai
Suppleant	Camilla Rosengren
Suppleant	Gunilla Eriksson
Suppleant	Kristina Feldt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Skans, Olle Sandram och Gun Mellegård samt suppleanten Camilla Rosengren. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Anders Skans, Olle Sandram, Bibi Eriksson och Gun Mellegård.

Revisorer

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

Valberedning

Gert-Olle Göransson (ordförande) och Olga Yalukova.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gun Mellegård

Vicevärd

Föreningen har ingen vicevärd

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Relining av avloppsstammarna till badrummen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-06-11. Vid besiktningen framkom behov av lite små arbeten, Ölandstenarna på gården behövde läggas rätt, källartrappsmurarna har dålig puts samt behov av vindsstädning i gemensamma utrymmen.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 758 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Föreningen höjde därför avgifterna per 2018-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 377 916 kr. Under året har föreningen amorterat 160 108 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 115 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.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppgår till 681 043 kr.

Väsentliga avtal

Det nya tomträttsavtalet har nu trätt i kraft och gäller i 10 år (År 2028-03-31). Den nya tomträttsavgälden har beräknats bli 964 920:- En upphandling av gemensam el har gjorts och kommer att införas 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 14 lägenhetsöverlåtelser skett varav 3 interna överlåtelser. 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 3 gånger under året genom anslag i entréerna, på hemsidan Priorn.se samt genom mejlutskick. I juni arrangerades den årliga trädgårdsfesten där ett 40-tal personer deltog.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 702	0	5 079 612	5 975 494	1 073 235
Resultatdisp. under året				1 073 235	-1 073 235
Ianspråktagan. 2017/18 av yttre fond			-268 790	268 790	
Avsättning år 2017/18 yttre fond			316 000	-316 000	
Årets resultat					681 043
Belopp vid årets slut	127 702	0	5 126 822	7 001 519	681 043

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	4 945	4 891	4 626	6 688	4 347
Rörelsens kostnader	-4 048	-3 667	-3 633	-3 331	-3 687
Finansiella poster, netto	-216	-151	-167	-224	-233
Årets resultat	681	1 073	826	3 133	427
Likvida medel & fin. placeringar	957	1 809	1 418	460	-968
Skulder till kreditinstitut	18 378	14 038	14 198	11 357	5 166
Fond för yttre underhåll	5 127	5 080	5 020	4 867	4 550
Balansomslutning	32 003	28 353	26 095	22 407	14 679
Fastighetens taxeringsvärde	86 000	86 000	86 000	79 000	79 000
Soliditet %	40%	43%	43%	46%	49%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	34	24	26	35	37
Låneskuld kr/kvm	2857	2182	2207	1765	1036
Avgift kr/kvm	758	725	706	681	668

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	7 001 519
Årets resultat	681 043
Summa till stämmans förfogande	**7 682 562**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 682 562 AC

HSB Brf Priorn i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Nettoomsättning	Not 1	**4 945 326**	**4 891 324**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 088 663	-1 995 676
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-202 866	-172 291
Löpande underhåll	Not 4	-202 291	-460 802
Periodiskt underhåll	Not 5	-268 790	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-358 736	-268 675
Fastighetsskatt/avgift		-149 744	-147 280
Tomträttsavgäld	Not 7	-5 595	-6 613
Avskrivningar	Not 8	-771 416	-616 118
Summa fastighetskostnader		-4 048 101	-3 667 455
Rörelseresultat		**897 225**	**1 223 869**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 499	5 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 682	-155 978
Summa finansiella poster		-216 183	-150 634
Årets resultat		**681 043**	**1 073 235**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		681 043	1 073 235
Avsättning underhållsfond		-316 000	-60 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		268 790	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-47 210	-60 000
Överskott		**633 833**	**1 013 235**

HSB Brf Priorn i Malmö

Balansräkning		**2018-08-31**	**2017-08-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	30 963 422	23 969 931
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	2 483 957
		30 963 422	26 453 888
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		30 964 122	26 454 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	9 691
Avräkningskonto HSB Malmö		956 658	1 807 014
Övriga fordringar	Not 12	11 851	11 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	70 687	67 966
		1 039 196	1 896 520
Kassa och bank			
Kassa och Bank		0	1 612
		0	1 612
Summa omsättningstillgångar		1 039 196	1 898 132
Summa tillgångar		**32 003 318**	**28 352 720**

HSB Brf Priorn i Malmö

Balansräkning		2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		127 702	127 702
Fond för yttre underhåll		5 126 822	5 079 612
		5 254 524	5 207 314
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 001 519	5 975 494
Årets resultat		681 043	1 073 235
		7 682 561	7 048 729
Summa eget kapital		12 937 085	12 256 043
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	18 217 808	13 877 916
		18 217 808	13 877 916
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	160 108	160 108
Leverantörsskulder		36 740	1 441 501
Aktuell skatteskuld		4 093	1 629
Övriga skulder	Not 17	20 468	20 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	627 016	595 221
		848 425	2 218 761
Summa skulder		19 066 233	16 096 677
Summa eget kapital och skulder		**32 003 318**	**28 352 720**

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 53 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 % samt miljöanläggningen 5%.

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

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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 2017/2018.

HSB Brf Priorn i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	4 873 424	4 664 135
	Övriga intäkter	71 902	227 189
		4 945 326	**4 891 324**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	458 075	466 931
	El	136 705	111 418
	Uppvärmning	932 361	878 724
	Vatten	204 732	217 647
	Sophämtning	122 214	105 419
	Övriga avgifter	234 576	215 537
	Summa	**2 088 663**	**1 995 676**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	129 513	127 348
	Revisorsarvode	14 030	6 898
	Löner och andra ersättningar	19 516	6 368
	Summa	**163 059**	**140 614**
	Sociala kostnader	39 807	31 677
	Summa	**39 807**	**31 677**
	Totalt	**202 866**	**172 291**
	Föreningen har inga anställda		
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Material i löpande underhåll	33 753	23 339
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 216	41 497
	Löpande underhåll tvättutrustning	8 273	15 604
	Löpande underhåll av installationer	38 196	6 350
	Löpande underhåll Va/sanitet	15 794	31 708
	Löpande underhåll värme	1 106	234
	Löpande underhåll el	10 814	6 104
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	11 129
	Löpande underhåll hissar	71 215	27 651
	Löpande underhåll markytor	0	48 008
	Löpande underhåll garage och p-platser	0	2 151
	Försäkringsskador	16 924	247 027
	Summa	**202 291**	**460 802**
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	120 000	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	89 306	0
	Periodiskt underhåll installationer	52 499	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	6 985	0
	Summa	**268 790**	**0**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	124 957	130 835
	Revisionsarvoden	10 200	9 388
	Övriga externa kostnader	223 579	128 452
	Summa	**358 736**	**268 675**

HSB Brf Priorn i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 7	**Tomträttsavgäld**		
	Tomträttsavgäld	5 595	6 613
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2018-04-01		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	771 416	616 118
	Summa	**771 416**	**616 118**

HSB Brf Priorn i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 618 249	35 618 249
	Omklassificering	7 391 907	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 010 156	35 618 249
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-11 648 318	-11 032 200
	Årets avskrivningar	-771 416	-616 118
	Utgående avskrivningar	-12 419 734	-11 648 318
	Bokfört värde Byggnader	**30 963 422**	**23 969 931**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
		48 000 000	48 000 000
	Mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
		38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde totalt	86 000 000	86 000 000
Not 10	**Pågående byggnation**		
	Ingående anskaffningsvärde	2 483 957	0
	Årets investeringar	4 907 950	2 483 957
	Omklassificering	-7 391 907	0
	Pågående nyanläggningar	**0**	**2 483 957**
Not 11	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**

HSB Brf Priorn i Malmö

Noter

		2018-08-31	2017-08-31
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	11 851	11 849
		11 851	**11 849**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna ränteintäkter	743	1 198
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 944	66 768
		70 687	**67 966**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 702	0	5 079 612	5 975 494	1 073 235
Resultatdisponering under året				1 073 235	-1 073 235
Ianspråkstagande 2017 av yttre fond			-268 790	268 790	
Avsättning år 2017 yttre fond			316 000	-316 000	
Årets resultat					681 043
Belopp vid årets slut	**127 702**	**0**	**5 126 822**	**7 001 519**	**681 043**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	31351294	4,11%	2021-11-28	319 485	98 304
SEB Bolån	31351618	4,11%	2021-11-28	1 658 431	61 804
Stadshypotek	169411	0,95%	2020-09-30	4 500 000	0
Stadshypotek	173830	0,60%	2018-10-27	5 000 000	0
Stadshypotek	179012	1,33%	2022-12-01	3 300 000	0
Stadshypotek	189566	0,95%	2021-03-30	3 600 000	0
				18 377 916	160 108

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**18 217 808**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	17 577 376
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,56%

5 000 000:- av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-08-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	**20 343 000**	**15 843 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

HSB Brf Priorn i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31
Not 16	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**160 108**	**160 108**
Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	1 035	954
	Arbetsgivaravgifter	1 085	1 000
	Depositioner	18 348	18 348
		20 468	**20 302**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	29 010	26 440
	Övriga upplupna kostnader	181 481	172 745
	Förutbetalda hyror och avgifter	416 525	396 036
		627 016	**595 221**

Malmö 15/10 - 2018

Anders Skans

Olle Sandram

Bibi Elisabeth Eriksson

Dorothea Lai

Gun Mellegård

Ola Lindbäck

Vår revisionsberättelse har 16/10 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Roland Andersson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Hultgren
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 år 1/9/2017-31/8/2018.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

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.

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 år 1/9/2017-31/8/2018 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 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 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 16/10 2018

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Andersson
Av föreningen vald revisor

Barbro Hultgren
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.

Förutbetald kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

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.