



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Randers i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening BRF Randers i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 15 januari 2024, kl 19.00. På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Lokal: Föreningslokalen, Korsörvägen 4B

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - motion 1: Cykelparkering utanför Randersvägen 21A
 - motion 2: Skörda regnvatten?
26. föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB:s Brf Randers i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Randers i Malmö
Org nr 746000-5429

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2022-09-01 2023-08-31** föreningens 75:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1948 på fastigheterna Randers 1 och Randers 2 som föreningen innehar med äganderätt. Föreningens adress är Korsörvagen 4 B i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	43	
3	39	
4	12	
Totalt:	94	
Lokaler, bostadsrätt	3	88,5kvm
Garage	0	
Parkeringsplatser	2	
Total lägenhetsyta	6 626,5	kvm
Lägenheternas medelyta	70,5	kvm.

Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Bytt belysningen utomhus och delvis inomhus

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/1 2023 i fritidslokalen på Korsörvägen 4 b. Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Joakim Olsson
Vice ordförande	Håkan Petterson
Sekreterare	Nils Kryger
Studieorganisatör	Carina Tornqvist
Ledamot	Andrea Lundberg
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Fredrik Carrasco

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Nils Kryger, Carina Tornqvist och Håkan Petterson samt suppleant Fredrik Carrasco, Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Håkan Petterson, Joakim Olsson, Carina Tornqvist och Nils Kryger.

Revisorer

Hans Falck och Jesper Nilsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning

Wiebke Beythien och Maria Engberg.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Joakim Olsson och Håkan Petterson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Bytt belysningen utomhus och delvis inomhus

Slipat och målat om ytterdörrarna till trapphusen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det kommande verksamhetsåret planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Tittar på att byta resterande belysning inomhus, då T8 lamporna (lysrören) inte säljs längre. Dräneringen ligger avvaktande då räntorna stoppar oss från att ta ytterligare lån i dagens läge. När dräneringen sker kommer trädgården till stora delar göras om och därav är vi avvaktande med icke akuta åtgärder på gården tills vidare.

Fasadrenoveringen är ännu inte avslutad då vi upptäckt skador efter avslutat arbete.

På inrådan av projektledaren som föreningen anlitat så håller vi inne en del av betalningen tills utredningen av skadorna är klara.

Planerade åtgärder ska finansieras med kassaflöde från verksamheten.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 820 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade höjningsbehov på 7% för att täcka framtida underhåll i föreningen. Detta är framförallt pga de höga räntor. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 66 813 205 kr. Under året har föreningen amorterat 530 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 126 år.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Två nya styrelseledamöter Andrea Lundberg och Fredrik Carrasco valdes in på årsstämman i januari.

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 125 medlemmar (127 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.

Samverkan med medlemmarna:

Gårdsfest med grillning skedde den 27/8.

AW har arrangerats två gånger under året, den 17/2 och 26/5.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	5 659	5 449	5 417	5 050	4 438
Rörelsens kostnader	-4 203	-3 900	-3 767	-3 375	-3 503
Finansiella poster, netto	-1 270	-564	-610	-279	-100
Årets resultat	186	985	1 039	1 395	836
Likvida medel & fin placeringar	1 322	1 056	4 181	3 084	2 441
Skulder till kreditinstitut	66 813	67 343	65 342	65 872	13 005
Fond för yttre underhåll	3 690	3 635	3 274	2 833	2 288
Balansomslutning	77 148	77 425	74 236	73 643	19 803
Fastigheters taxeringsvärde	143 761	143 761	131 603	131 603	131 603
Soliditet (%)	12	12	11	10	29
Räntekostnad kr/kvm	189	84	91	43	16
Låneskuld kr/kvm	9 950	10 029	9 731	9 940	1 937
Avgift kr/kvm	820	799	788	741	649

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 600	0	3 635 127	4 310 803	985 299	9 084 829
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond			-319 424	319 424		0
Avsättning år 2022/2023 yttre fond			374 000	-374 000		0
Disposition av föregående års resultat:				985 299	-985 299	0
Årets resultat					185 901	185 901
Belopp vid årets utgång	153 600	0	3 689 703	5 241 526	185 901	9 270 730

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 241 526
årets vinst	185 901
	5 427 427

disponeras så att i ny räkning överföres	5 427 427
	5 427 427

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 559 704	5 414 517
Övriga intäkter	3	98 966	34 800
		5 658 670	5 449 317
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-234 094	-264 553
Planerat underhåll	5	-319 424	-138 749
Fastighetsavgift/skatt		-156 976	-150 396
Driftskostnader	6	-2 386 994	-2 274 419
Övriga kostnader	7	-281 295	-263 183
Personalkostnader	8, 9	-236 214	-221 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-587 836	-587 838
		-4 202 833	-3 900 322
Rörelseresultat		1 455 837	1 548 995
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 881	3 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 271 816	-566 881
		-1 269 935	-563 697
Årets resultat		185 901	985 299

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	68 736 196	69 324 030
Pågående nyanläggningar	11	6 944 028	6 963 096
		75 680 224	76 287 126
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		75 680 724	76 287 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 322 158	1 008 036
Övriga fordringar	13	79 192	10 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 727	70 508
		1 467 077	1 089 210
<i>Kassa och bank</i>		0	48 063
Summa omsättningstillgångar		1 467 077	1 137 273
SUMMA TILLGÅNGAR		77 147 801	77 424 899

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 600	153 600
Fond för yttre underhåll	15	3 689 703	3 635 127
		3 843 303	3 788 727
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 241 526	4 310 803
Årets resultat		185 901	985 299
		5 427 427	5 296 102
Summa eget kapital		9 270 730	9 084 829
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	26 810 000	27 090 000
Summa långfristiga skulder		26 810 000	27 090 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	40 003 205	40 253 205
Leverantörsskulder		154 295	147 985
Aktuella skatteskulder		12 612	9 810
Övriga skulder		660	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	896 299	838 770
Summa kortfristiga skulder		41 067 071	41 250 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 147 801	77 424 899

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		185 901	985 299
Avskrivningar		587 836	587 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		773 737	1 573 137
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-63 745	-18 118
Förändring av kortfristiga skulder		67 001	202 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten		776 993	1 757 121
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		19 066	-6 882 712
Kassaflöde från investeringsverksamheten		19 066	-6 882 712
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+) minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-530 000	2 001 071
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-530 000	2 001 071
Årets kassaflöde		266 059	-3 124 520
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 056 099	4 180 619
Likvida medel vid årets slut		1 322 158	1 056 099

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,5 %.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter bostäder	5 432 680	5 291 424
Årsavgifter lokaler, ej moms	92 600	90 196
Hysesintäkter lokaler, ej moms	34 424	32 897
	5 559 704	5 414 517

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Övriga intäkter	33 842	34 800
Erhållna bidrag	65 124	0
	98 966	34 800

Not 4 Reparationer

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Löpande underhåll	0	40 524
Reparationer, bostäder	7 131	1 728
Reparationer av gemensamma utrymmen	36 620	3 484
Löpande underhåll tvättutrustning	55 300	72 705
Reparationer av installationer	0	3 275
Löpande underhåll Va/sanitet	7 766	25 412
Reparationer, Värme	6 690	6 023
Reparationer, Ventilation	4 550	247
Reparationer el/tele	19 686	8 305
Reparation av markytor	3 559	22 616
Löpande underhåll passagesystem	6 577	80 234
Reparation försäkringsärende	86 215	0
	234 094	264 553

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	97 802	55 436
Planerat UH av installationer	0	83 313
Planerat UH el/tele	163 496	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	58 125	0
Öresutjämning	1	0
	319 424	138 749

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	510 266	472 938
El	218 817	212 989
Uppvärmning	904 164	921 219
Vatten	320 348	253 469
Sophämtning	121 594	123 919
Övrigt	311 804	289 884
Öresutjämning	1	1
	2 386 994	2 274 419

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	139 095	130 691
Revisionsarvoden	10 739	10 356
Övriga externa kostnader	131 462	122 135
Öresutjämning	-1	1
	281 295	263 183

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	104 991	97 200
Revisionsarvode	26 252	24 150
Arvode vicevärd	52 500	48 300
Andra ersättningar	2 624	2 415
	186 367	172 065
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	49 847	49 119
	49 847	49 119
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	236 214	221 184

Not 10 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	23 577 416	23 577 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 577 416	23 577 416
Ingående avskrivningar	-7 972 186	-7 384 348
Årets avskrivningar	-587 836	-587 838
Öresutjämning	2	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 560 020	-7 972 186
Utgående redovisat värde	15 017 396	15 605 230
Taxeringsvärden byggnader	77 623 000	77 623 000
Taxeringsvärden mark	66 138 000	66 138 000
	143 761 000	143 761 000
Bokfört värde byggnader	15 017 396	15 605 230
Bokfört värde mark	53 718 800	53 718 800
	68 736 196	69 324 030

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	6 963 097	80 385
Inköp/fasadrenovering	-19 069	6 882 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 944 028	6 963 097
Utgående redovisat värde	6 944 028	6 963 097

Pågående byggnation avser fasadrenovering, kostnad ca 7 mkr, färdig under år 2023.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	79 192	10 666
	79 192	10 666

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
--	------------	------------

Upplupna ränteintäkter	893	1 721
Övr förutb kostn, uppl int	64 834	68 788
Öresutjämning	0	-1
	65 727	70 508

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	3 635 127	3 273 876
Avsättning	374 000	500 000
Ianspråktagande	-319 424	-138 749
	3 689 703	3 635 127

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	69 505 230	69 505 230
	69 505 230	69 505 230

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	4,29	2024-03-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,43	2023-04-30	0	4 887 500
Stadshypotek	1,38	2030-04-30	7 740 000	7 820 000
Stadshypotek	0,82	2023-04-30	0	19 550 000
Stadshypotek	0,98	2025-04-30	19 350 000	19 550 000
Swedbank Hypotek AB	4,29	2023-12-28	12 535 705	12 535 705
Nordea Hypotek	4,38	2024-04-29	4 837 500	0
Nordea Hypotek	4,29	2024-04-29	19 350 000	0
			66 813 205	67 343 205

Not 18 Skulder till kreditinstitut

40 003 205 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 530 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 64 163 205 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	40 003 205	40 253 205
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	26 810 000	27 090 000
	66 813 205	67 343 205

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	202 835	16 426
Övriga upplupna kostnader	228 203	365 370
Förutbetalda hyror och avgifter	465 260	456 975
Öresutjämning	1	-1
	896 299	838 770

Årsredovisning för brf Randers i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö 2023-12-05

Carina Ekdahl

Joakim Olsson

Håkan Petterson

Nils Kryger

Andrea Lundberg

Carina Tornqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-12-11

Afrodita Cristea BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Falck
Av föreningen utsedd revisor

Jesper Nilsson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Randers i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorerans ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Randers i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av 2023-12-11

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Falck
Av föreningen vald revisor

Jesper Nilsson
Av föreningen vald revisor

Motion 1: Cykelparkering utanför Randersvägen 21A

Vi är många som gärna cyklar, och många av oss föredrar att få placera cykeln nära trappuppgången. Sedan jag och mina två söner flyttat in är det alltmer trångt vid cykelstället utanför 21A, där det finns anordnad plats för 5 cyklar. Jag vet att det finns fler platser inne på gården, men fördelen med cykling är just smidigheten då ill man gärna kunna parkera nära bostaden.

Det varierar såklart hur många cyklar det står där, men det är ofta väldigt fullt och så vitt jag kan se så är det bara cyklar som är i bruk (vi har t.ex. vår extracykel nere i cykelrummet). Bifogar tre bilder tagna vid olika tider i augusti.

Jag föreslår att man hårdgör ytan mellan cykelstället och fasaden och kompletterar med ytterligare cykelställ. Den ev tidigare planteringen existerar inte längre, kanske beroende på utblås från tvättstugan.

Oavsett kan man sannolikt få in ytterligare 5 platser om man dessutom flyttar nuvarande ställ något närmre gatan (dvs där det ofta står en cykel likväl). Alternativt kan man montera enklare pollare för ev fastlåsning, såsom nu sker vid skyltstolpen. Kanske finns det fler ställen kring husen där det finns anledning att utöka antalet cyklar?

Vänliga hälsningar

Emma Carlbom

Lgh 78, Randersvägen 21A

Styrelsens svar:

Styrelsen har inventerat antalet cykelplatser som finns i hela föreningen, både i källare, på gården samt utanför trappuppgångarna, och kommit fram till att det finns över 200 stycken. Därmed tror vi inte att fler cykelställ kommer att lösa problemet utan att det snarare kommer att innebära fler cyklar framför ingångarna. Styrelsen genomförde cykelrensning under hösten för att få bort obehöriga cyklar som ej används.

Styrelsen ger avslag på motionen och hänvisar till cykelställena som finns runtomkring i föreningen.

Motion 2: Skörda regnvatten?

Brf Randers har en väldigt fin trädgård, och även en hel del vackra planteringar på förgårdsmarken. Men tyvärr har vi allt oftare antingen för mycket regnvatten eller alltför lite. Att vattna rabatter och gräsmattor med fint dricksvatten är inget VA Syd uppmuntrar till, även om vi inte brukar få vattningsförbud här i Malmö.

Ett smart miljömässigt sätt är att "skörda" regnvatten när det regnar, som man sen kan vattna med. Det finns många smidiga system för detta, som passar både små och stora trädgårdar.

Här är en länk till VA syd, <https://platsforvattnet.vasyd.se/villa-eller-radhusagare/>, där de skriver att man som bostadsrättsförening gärna kan kontakta dem om man vill ha råd kring hur man kan ta hand om regnvatten på olika sätt. Där finns även fler sidor som man klicka på för att få veta mer.

Det enklast är att införskaffa **regntunnor** som man monterar på stuprören, förslagsvis de in mot gården. Dessa finns som färdiga produkter, bla. dessa, <https://www.greenline.eu/produkt/regntunna-240-l-antracit/> och <https://www.elho.com/se/produkter/green-basics-rainbarrel-plus/green-basics-rainbarrel-plus-110ltr-living-black/>. Principen är alltså att regnvattnet kommer från taken ner via stuprören till regntunnan, där det samlas upp. När tunnan är full finns ett bräddavlopp som gör att resterande regnvatten inte kommer in i tunnan utan går ner vidare genom stupröret till markanslutningen:

Om man vill vara lite mer ambitiös och samtidigt hjälpa till att inte överbelasta dagvattenssystemet kan man koppla från en del av stuprören (bidrag 2500 kr/stuprör), så att regnvattnet inte längre går ner i markrören. Man kan istället leda vattnet direkt till planteringar, sk **regnrabatter**, <https://platsforvattnet.vasyd.se/atgard/skapa-en-regnrabatt/>.

Vänliga hälsningar

Emma Carlbom

Lgh 78, Randersvägen 21A

Styrelsens svar:

Regntunnor - Då det i dagens läge inte sker någon bevattning av trädgården ser vi inget behov att sätta ut regntunnor utan tunnorna kommer att fyllas upp och sedan rinner överflödet ner i avloppet.

Stuprören - Vi ser inte något behov av detta idag, dels på grund av att det genererar mer vatten i marken vilket påverkar fukten i källaren.

I samband med kommande dränering och att trädgården kommer att fixas till alternativt ändras om kan dessa förslag vara mer aktuella längre fram. Styrelsen ger avslag på motionen och lägger detta under projektet dränering/trädgård.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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.