



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Randers i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Randers i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5429 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Randers 1	1946-02-28	1948
Randers 2	1946-02-28	1948

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Lämförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	88
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 626
4	lokaler (hyresrätt)	35
2	p-platser	0
Totalt 103 objekt		6 749

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 2 rok, 39 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joakim Olsson	Ordförande	2021-07-15	2024-09-11
Håkan Pettersson	Ledamot	2021-07-15	2024-01-22
Carina Ekdahl	Ledamot	2016-06-20	
Carina Tornqvist	Ledamot	2022-01-26	2024-01-22
Nils Kryger	Ledamot	2015-12-21	2024-09-12
Fredrik Carrasco	Ledamot	2024-01-22	
Fredrik Carrasco	Suppleant	2023-01-18	2024-01-22
Andrea Lundberg	Ledamot	2023-01-18	
Carl Billsten	Suppleant	2024-01-22	
Marijn Lindell Schilling	Suppleant	2024-01-22	
Nils Kryger	Ordförande	2024-09-12	
Bo Peterson	Ledamot	2024-09-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andrea Lundberg, samt suppleanter Carl Billsten och Marijn Lindell.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Peterson, Nils Kryger, Fredrik Carrasco och Andrea Lundberg.

Revisorer har varit: Jesper Nilsson och Hans Falck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Engberg och Wiebke Jasmin Lachmann (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-15. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-04-16 och det togs första beslut att ändra stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Inget underhåll gjordes.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det kommande verksamhetsåret planerar styrelsen för följande större åtgärder: Dräneringen påbörjades i September 2024.

Diskussionen har varit i styrelsen sedan något år tillbaka, dock varit avvaktade pga räntorna.

I början på 2024 fick vi reda på att BRF Ribe och BRF Dammfrigången rakt över oss skulle påbörja dränering, vilket gjorde att styrelsen började diskutera med föreningarna och deras projektledare.

Vi fick en besiktning av våran grund mot referenser mot de andra BRF och blev tillsagda att husen inte mätte bra.

Så ett beslut togs att påbörja arbetet med offerter för att kunna starta processen.

När dräneringen sker kommer trädgården till stora delar göras om och därav är vi avvaktande med icke akuta åtgärder på gården tills vidare.

För att kunna finansiera dräneringen har föreningen tagit lån på 5 miljoner kronor. Det ska täcka den fasta kostnaden och tillkommande ÄTA.

Samverkan med medlemmarna:

Gårdsfest med grillning skedde den 25/8.

Ekonomi:

Räntorna är kostsamma för föreningen med de höga räntorna och lånen.

Föreningen har fått oförtusägabara kostnader pga vattenskador.

Försäkringskostnader samt juristkostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1980	Tappvattensystem byttes
1999-2000	Tak, fönster och balkonger byttes och samtliga tvättstugor fick kakel och klinkers
2000	All el byttes
2015	Miljöhus byggdes på gården
2015	Fritidslokalen totalrenoveras och komplett kök installerades
2019	Relining genomfördes
2021-2022	Fasardrenovering (Fog och tegelstenar)
2022	Gammal kopparkabel byttes ut mot fiber mellan huskropparna (internet)
2023	Utomhusbelysningen byttes

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Injustering och byte av ventiler på VVS systemet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	42	162	254	275	300
Skuldsättning, kr/kvm	9 821	9 900	9 978	9 682	9 760
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 004	10 083	10 163	9 861	9 941
Räntekänslighet, %	11	12	13	12	13
Energikostnad, kr/kvm	244	214	206	190	183
Årsavgifter, kr/kvm	881	820	799	788	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	899	838	807	803	748
Nettoomsättning, tkr	5 973	5 560	5 415	5 340	5 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	-419	186	985	1 039	1 395
Soliditet, %	12	12	12	11	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 600	0	0	153 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 689 703	0	178 000	3 867 703
S:a bundet eget kapital, kr	3 843 303	0	178 000	4 021 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 241 526	185 901	-178 000	5 249 427
Årets resultat, kr	185 901	-185 901	-419 479	-419 479
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 427 427	0	-597 479	4 829 948
S:a eget kapital, kr	9 270 730	0	-419 479	8 851 251

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 427 427
Årets resultat, kr	-419 479
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 829 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 829 948

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7% från 1 oktober 2024.

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

5 973 209

5 559 704

Övriga intäkter

3

96 876

98 966

6 070 085**5 658 670****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-443 601

-234 094

Planerat underhåll

5

0

-319 424

Fastighetsavgift/skatt

-160 830

-156 976

Driftskostnader

6

-2 594 397

-2 386 994

Övriga kostnader

7

-323 150

-281 295

Personalkostnader

8, 9

-263 972

-236 214

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-704 420

-587 836

-4 490 370**-4 202 833****Rörelseresultat****1 579 715****1 455 837****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 001

1 881

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 002 194

-1 271 816

-1 999 193**-1 269 935****Årets resultat****-419 479****185 901**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	75 026 776	68 736 196
Pågående nyanläggningar	11	361 250	6 944 028
		75 388 026	75 680 224
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		75 388 526	75 680 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 797	0
Avräkningskonto HSB Malmö		992 656	1 322 158
Övriga fordringar	13	81 492	79 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 616	65 727
		1 156 561	1 467 077
Summa omsättningstillgångar		1 156 561	1 467 077
SUMMA TILLGÅNGAR		76 545 087	77 147 801

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

153 600

153 600

Fond för yttre underhåll

15

3 867 703

3 689 703

4 021 303**3 843 303*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst

5 249 427

5 241 526

Årets resultat

-419 479

185 901

4 829 948**5 427 427****Summa eget kapital****8 851 251****9 270 730****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

16, 17, 18

34 267 500

26 810 000

Summa långfristiga skulder**34 267 500****26 810 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

16, 17, 18

32 015 705

40 003 205

Leverantörsskulder

130 482

154 295

Aktuella skatteskulder

16 081

12 612

Övriga skulder

2 190

660

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

1 261 878

896 299

Summa kortfristiga skulder**33 426 336****41 067 071****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****76 545 087****77 147 801**

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-419 479

185 901

Avskrivningar

704 420

587 836

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****284 941****773 737****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-18 986

-63 745

Förändring av kortfristiga skulder

346 765

67 001

Kassaflöde från den löpande verksamheten**612 720****776 993****Investeringsverksamheten**

Investeringar i fastigheter

-412 222

19 066

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-412 222****19 066****Finansieringsverksamheten**

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

-530 000

-530 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-530 000****-530 000****Årets kassaflöde****-329 502****266 059****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 322 158

1 056 099

Likvida medel vid årets slut**992 656****1 322 158**

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 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 2,3 %.

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.

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	5 837 994	5 432 680
Årsavgifter lokaler, ej moms	99 491	92 600
Hysesintäkter lokaler, ej moms	35 724	34 424
	5 973 209	5 559 704

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	67 085	33 842
Erhållna bidrag	0	65 124
Ersättning från försäkringsbolag	29 791	0
	96 876	98 966

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande underhåll		0
Löpande UH bostäder	543	7 131
Löpande UH av gemensamma utrymmen	40 019	36 620
Löpande underhåll tvättutrustning	52 103	55 300
Löpande underhåll Va/sanitet	34 249	7 766
Löpande UH, värme	34 404	6 690
Löpande UH, ventilation	0	4 550
Löpande UH el/tele	18 241	19 686
Löpande UH av markytor	72 536	3 559
Löpande underhåll passagesystem	12 489	6 577
Reparation försäkringsärende	179 018	86 215
Öresutjämning	-1	0
	443 601	234 094

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	97 802
Planerat uh el/tele	0	163 496
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	58 125
Öresutjämning		1
	0	319 424

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	538 052	510 266
El	224 312	218 817
Uppvärmning	1 057 632	904 164
Vatten och avlopp / VA	365 138	320 348
Sophämtning, avfall, renhållning	87 071	121 594
Övrigt	322 192	311 804
Öresutjämning		1
	2 594 397	2 386 994

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	133 227	139 095
Revisionsarvoden	11 924	10 739
Övriga externa kostnader	178 000	131 462
Öresutjämning	-1	-1
	323 150	281 295

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 600	104 991
Revisionsarvode	28 651	26 252
Arvode vicevärd	57 301	52 500
Andra ersättningar	2 686	2 624
	203 238	186 367
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	60 734	49 847
	60 734	49 847
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	263 972	236 214

Not 10 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	23 577 416	23 577 416
Inköp/ fasadrenovering	6 995 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 572 416	23 577 416
Ingående avskrivningar	-8 560 020	-7 972 186
Årets avskrivningar	-704 420	-587 836
Öresutjämning	0	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 264 440	-8 560 020
Utgående redovisat värde	21 307 976	15 017 396
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	21 307 976	15 017 396
Bokfört värde mark	53 718 800	53 718 800
	75 026 776	68 736 196

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	6 944 028	6 963 097
Inköp/fasadrenovering	50 972	-19 069
Inköp/ dränering	361 250	0
Omklassificeringar till byggnad	-6 995 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 250	6 944 028
Utgående redovisat värde	361 250	6 944 028

Pågående byggnation avser dränering, kostnad ca 4,5 mkr och färdig under 2024.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	81 492	79 192
	81 492	79 192

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	596	893
Övriga förutb kostn, uppl int	67 020	64 834
	67 616	65 727

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	3 689 703	3 635 127
Avsättning	178 000	374 000
Ianspråktagande	0	-319 424
	3 867 703	3 689 703

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
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 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	4,29	2024-03-30	0	3 000 000
Stadshypotek	1,38	2030-04-30	7 660 000	7 740 000
Stadshypotek	0,98	2025-04-30	19 150 000	19 350 000
Swedbank Hypotek AB	4,29	2023-12-28	0	12 535 705
Nordea Hypotek	4,38	2024-04-29	0	4 837 500
Nordea Hypotek	4,07	2026-04-15	19 150 000	19 350 000
Nordea Hypotek	4,07	2024-12-30	12 535 705	0
SBAB	3,88	2027-05-11	4 787 500	0
Nordea Hypotek	3,87	2026-03-18	3 000 000	0
			66 283 205	66 813 205

Not 18 Skulder till kreditinstitut

32 015 705 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 63 633 205 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	32 015 705	40 003 205
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	34 267 500	26 810 000
	66 283 205	66 813 205

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	208 772	202 835
Övriga upplupna kostnader	600 353	228 203
Förutbetalda hyror och avgifter	452 752	465 260
Öresutjämning	1	0
	1 261 878	896 298

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

Malmö

Carina Ekdahl

Nils Kryger

Andrea Lundberg

Fredrik Carrasco

Bo Peterson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Valon Gashi
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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 31a augusti 2024 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 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 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 uppger, 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 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 revisionssed 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. Risker 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 revisorernas 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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 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 provar 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Falck
Av föreningen vald revisor

Jesper Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Randers i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS KRYGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 17:42:32



ANDREA LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 09:25:54



FREDRIK CARRASCO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 20:34:07



CARINA EKDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 10:20:00



BO PETERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-02 kl. 18:06:05



JESPER NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 20:22:37



HANS FALCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 18:11:20



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 11:03:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Randers i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESPER NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 20:26:59



HANS FALCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 18:02:44



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 11:02:57



HSB – där möjligheterna bor

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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.