allabrf.se



ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

HSB BRF MARIETORP I OXIE

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:716406-8970

HSB Brf Marietorp i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 6 Mars 2017 klockan 19.00

Lokal: Kvarterslokalen, Keramikvägen 51

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Avslutning

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Marietorp i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Marietorp i Malmö

Org nr 716406-8970
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31
föreningens 34 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 1982 på fastigheten Keramikvasen 1 och Keramikskålen 2 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Fajansvägen 4-206, Keramikvägen 11-67 och Lergodsvägen 7-183. Föreningen är en kombination av småhus och hyreshusenheter.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	kvm
2	23	73
3	56	85
4	38	114
5	93	124
Summa	210	

Garage	213
Parkeringsplatser	60

Total lägenhetsyta 22 607 kvm
Lägenheternas medelyta 107.7 kvm.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Marietorp i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-03-14
Närvarande 54 st varav 40 röstberättigade 23 fullmakter utgjorde 63 st röstberättigade samt 14 st ej röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförand	Jan Ingvar Björklund
Vice ordförande	Milan Gavrilovic
Sekreterare	Britt-Marie Gullstrand
Studieorganisatör	Katarina Pivkovski
Ledamot	Christian Rekalos
Utsedd av HSB	Ingrid Holmberg
Suppleant	Lars Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Milan Gavrilovic, Katarina Pivkovski och Christian Rekalos samt suppleanterna Lars Olsson. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Jan Björklund, Milan Gavrilovic, Britt-Marie Gullstrand, Christian Rekalos
Katarina Pivkovski

Revisorer

Lars Hallenheim och Poul Kristoffersson. samt revisor från BoRevision AB,utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ann-Sofie Malmborg och Anna Markstedt.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jan Ingvar Björklund och Milan Gavrilovic.

Vicevärd

Theo Paraskevas och Vladan Mihajlovic.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Omfogning och byte av söndrigt tegel på vägg Fajansvägen 108-150 som vätter mot syd. Byte av fönsterbleck. Målning av plåtpartier på tak och gavlar.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Marietorp i Malmö

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-10-20.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.
För 2017 planerar styrelsen flera stora åtgärder, bland annat att byta ut samtliga 16 st tvättmaskiner i tvättstugorna, byte av 28 st stolparmaturer på innergården till LED armaturer och byte av samtliga 15 st bredbandsswitchar.

Ekonomi

Styrelsen har under verksamhetsåret lagt ner mycket hårt arbete för att förbättra föreningens anseende och ekonomi, vilket framgår av årets resultat.

Styrelsens ambition är att inte höja årsavgiften.
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 713,45kr/m² bostadslägenhetsyta.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 80 803 323 kr. Under året har föreningen amorterat 1 601 692 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 287 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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 502 700	0	2 857 813	-3 315 009	-1 476 070
Resultatdisp. under året				-1 476 070	1 476 070
Ianspråktagan 2016 av yttre fond			-991 950	991 950	
Avsättning år 2016 yttre fond			903 000	-903 000	
Årets resultat					1 128 115
Belopp vid årets slut	4 502 700		2 768 863	-4 702 129	1 128 115

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Marietorp i Malmö

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	16 471	16 329	16 256	17 868	16 793
Rörelsens kostnader	-13 648	-15 566	-12 791	-14 587	-12 521
Finansiella poster, netto	-1 695	-2 239	-2 648	3 312	-3 451
Årets resultat	1 128	-1 476	817	-30	820
Likvida medel & fin. placeringar	4 292	5 766	7 227	4 464	4 813
Skulder till kreditinstitut	80 803	82 405	84 007	85 295	86 571
Fond för yttre underhåll	2 769	2 858	5 215	4 861	5 579
Fastighetens taxeringsvärde	158 709	147 309	161 949	161 949	157 149
Soliditet %	4%	3%	4%	4%	4%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	76	101	120	150	156
Låneskuld/kr/kvm	3 574	3 645	3 716	3 773	3 829
Avgift per kvm/kr	713	713	713	713	713

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-4 791 079
Årets resultat	1 128 115
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-903 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	991 950
Summa till stämmans förfogande	**-3 574 013**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**-3 574 013**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Marietorp i Malmö

Styrelsens slutord

Att bo i en bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor, medlemmar i en bostadsrättsförening. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor, och tillsammans kan vi göra vårt boende ännu trivsammare. Genom att efterleva föreningens stadgar och trivselregler bidrar ung som gammal till en fin grannsämja i vår förening som gör att vi slipper onödiga kostnader. Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla medlemmar för vad de bidragit med under verksamhetsåret.

Föreningen kommer som vanligt placera ut container i Maj månad till medlemmar som vill bli av med onödiga saker. Närmare information kommer ett par veckor innan.

Styrelsen tecknade ett nytt avtal med Riksnet och passade på och förhandla fram så att samtliga switchar byts ut till nya, då de gamla inte fungerat tillfredsställande

Styrelsen arbetar parallellt med flera saker för att helst ligga ett steg före olika problem som kan uppstå. Samarbetet inom styrelsen har fungerat utmärkt.

Styrelsen vill tack alla medlemmar för det gångna året, och ser framemot ett nytt gott samarbete 2017.

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**16 470 758**	**16 328 722**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 322 097	-5 089 105
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-1 256 303	-1 211 494
Löpande underhåll	Not 4	-1 071 905	-690 315
Periodiskt underhåll	Not 5	-991 950	-3 263 993
Övriga externa kostnader	Not 6	-933 218	-891 320
Fastighetsskatt/avgift		-815 794	-813 744
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 077 301	-1 271 730
Avskrivningar	Not 8	-2 179 525	-2 334 297
Summa fastighetskostnader		-13 648 093	-15 565 998
Rörelseresultat		**2 822 665**	**762 725**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 541	41 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 721 090	-2 280 195
Summa finansiella poster		-1 694 549	-2 238 795
Årets resultat		**1 128 115**	**-1 476 070**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 128 115	-1 476 070
Avsättning underhållsfond		-903 000	-907 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		991 950	3 263 993
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		88 950	2 356 993
Överskott		**1 217 065**	**880 922**

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 9	81 990 766	80 925 381
Inventarier	Not 10	158 460	233 370
		82 149 226	81 158 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		82 149 926	81 159 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		19 076	33 008
Avräkningskonto HSB Malmö		1 282 996	1 763 955
Övriga fordringar	Not 12	68 042	74 038
Aktuell skattefordran		66 621	67 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 016 309	723 644
		2 453 044	2 662 578
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och Bank		8 671	1 711
		8 671	1 711
Summa omsättningstillgångar		5 461 715	6 664 289
Summa tillgångar		**87 611 641**	**87 823 739**

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 502 700	4 502 700
Fond för yttre underhåll		2 768 863	2 857 813
		7 271 563	7 360 513
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 702 129	-3 315 009
Årets resultat		1 128 115	-1 476 070
		-3 574 013	-4 791 079
Summa eget kapital		3 697 550	2 569 434
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	79 201 631	80 803 323
		79 201 631	80 803 323
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 601 692	1 601 692
Leverantörsskulder		1 165 321	856 749
Fond för inre underhåll		30 153	30 153
Övriga skulder	Not 18	96 984	95 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 818 310	1 866 661
		4 712 460	4 450 982
Summa skulder		83 914 091	85 254 305
Summa eget kapital och skulder		**87 611 641**	**87 823 739**

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 85 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 1,97 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2015/2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut
till 93 876 157 kr (föregående år 93 876 157 kr)

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	16 128 972	16 128 960
	Hyresintäkter	0	2 400
	Övriga intäkter	341 786	197 362
		16 470 758	**16 328 722**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	161 834	156 213
	El	430 488	398 371
	Uppvärmning	2 667 978	2 491 776
	Vatten	734 711	711 085
	Sophämtning	437 731	409 989
	Övriga avgifter	889 356	921 672
	Summa	**5 322 097**	**5 089 105**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	178 941	175 313
	Revisorsarvode	29 648	29 048
	Löner och andra ersättningar	4 000	3 000
	Summa	**212 589**	**207 361**
	Löner och ersättningar	704 727	708 800
	Summa	**704 727**	**708 800**
	Sociala kostnader	338 987	295 333
	Summa	**338 987**	**295 333**
	Totalt	**1 256 303**	**1 211 494**
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	38 630	54 766
	Material i löpande underhåll	204 258	237 880
	Löpande underhåll av bostäder	3 120	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	3 746
	Löpande underhåll tvättutrustning	39 630	5 836
	Löpande underhåll av installationer	81 734	1 337
	Löpande underhåll Va/sanitet	98 164	72 611
	Löpande underhåll värme	63 752	21 355
	Löpande underhåll ventilation	51 200	62 629
	Löpande underhåll el	25 075	11 842
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	16 479	0
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	35 159	19 961
	Löpande underhåll markytor	67 638	4 332
	Försäkringsskador	347 066	194 020
	Summa	**1 071 905**	**690 315**
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll	0	143 500
	Periodiskt underhåll värme	0	223 016
	Periodiskt underhåll ventilation	0	127 116
	Periodiskt underhåll el	0	10 294
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	179 450	2 760 067
	Periodiskt underhåll markytor	812 500	0
	Summa	**991 950**	**3 263 993**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	186 510	183 989
	Revisionsarvoden	15 488	15 075
	Övriga externa kostnader	731 220	692 256
	Summa	**933 218**	**891 320**

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 7	**Tomträttsavgäld**		
	Tomträttsavgäld gäller från 2011-01-01.	1 077 301	1 271 730
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	2 104 615	2 259 387
	Inventarier	74 910	74 910
	Summa	**2 179 525**	**2 334 297**

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 9	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 093 163	104 093 163
	Årets investering fasadrenovering	3 170 000	0
	Utrangering fasad	-2 202 525	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 060 638	104 093 163
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-23 167 782	-20 908 395
	Årets avskrivningar	-2 104 615	-2 259 387
	Utrangering avskrivningar fasad	2 202 525	0
	Utgående avskrivningar	-23 069 872	-23 167 782
	Bokfört värde Byggnader	**81 990 766**	**80 925 381**
	Bokfört värde Byggnader och Mark	**81 990 766**	**80 925 381**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	110 982 000	104 982 000
	Byggnad - lokaler		
		110 982 000	104 982 000
	Mark - bostäder	47 727 000	42 327 000
	Mark - lokaler		
		47 727 000	42 327 000
	Taxeringsvärde totalt	158 709 000	147 309 000
Not 10	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	864 266	864 266
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	864 266	864 266
	Ingående avskrivningar	-630 896	-555 986
	Årets avskrivningar	-74 910	-74 910
	Utgående avskrivningar	-705 806	-630 896
	Bokfört värde	**158 460**	**233 370**
Not 11	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**

GH

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	3 454	17 038
	Övriga fordringar	64 588	57 000
		68 042	**74 038**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna intäkter	6 268	9 445
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 010 041	714 199
		1 016 309	**723 644**
Not 14	**Kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	**3 000 000**	**4 000 000**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 502 700	0	2 857 813	-3 315 009	-1 476 070
Resultatdisponering under året				-1 476 070	1 476 070
Ianspråkstagande 2016 av yttre fond			-991 950	991 950	
Avsättning år 2016 yttre fond			903 000	-903 000	
Årets resultat					1 128 115
Belopp vid årets slut	**4 502 700**	**0**	**2 768 863**	**-4 702 129**	**1 128 115**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	34715	1,48%	2020-07-30	12 820 081	0
Swedbank Hypotek	2852314398	0,87%	2019-12-20	18 090 962	0
Swedbank Hypotek	2852419171	2,50%	2017-01-24	9 258 327	366 668
Swedbank Hypotek	2854617210	2,42%	2017-01-24	17 602 919	727 600
Swedbank Hypotek	2856576273	1,44%	2020-08-25	11 340 081	160 000
Nordea Hypotek	39788725716	0,60%	2019-06-19	11 690 953	347 424
				80 803 323	1 601 692

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**79 201 631**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		72 794 863
Finns Swap-avtal knutna till föreningen		nej
Genomsnittsränta vid årets utgång		2,09%
	2016-12-30	**2015-12-30**
Ställda säkerheter	**92 461 000**	**92 461 000**
Ansvarsförbindelser	13 465	7 374

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 17	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**1 601 692**	**1 601 692**
Not 18	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	13 817	13 436
	Arbetsgivaravgifter	18 270	17 866
	Mervärdesskatt	19 897	19 425
	Depositioner	45 000	45 000
		96 984	**95 727**
Not 19	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	159 689	219 342
	Övriga upplupna kostnader	548 081	525 002
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 110 540	1 122 317
		1 818 310	**1 866 661**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För 2017 planerar styrelsen flera stora åtgärder, bland annat att byta ut samtliga 16 st tvättmaskiner i tvättstugorna, byte av 28 st stolparmaturer på innergården till LED armaturer och byte av samtliga 15 st bredbandsswitchar.
Kostnad för tvättmaskiner beräknas ca 688 000 kr,stolparmaturer 250 000 kr samt byte av swichar ingår i avtal med Riksnät.

Malmö 10/2 - 2017

Britt-Marie Gullstrand

Milan Gavrilovic

Christian Rekalos

Ingrid Holmberg

Jan Björklund

Katarina Pivkovski

Vår revisionsberättelse har 17/2 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Paul Christoffersson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtenson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Hallenheim
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Marietorp i Oxie, org. nr. 716406-8970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Marietorp i Oxie för år 2016-01-01-206-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Marietorp i Oxie för år 2016 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 17 / 2 2017

Tommy Mårtonsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paul Christoffersson
Av föreningen vald revisor

Lars Hallenheim
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

HSB Brf Marietorp i Oxie

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 128 115	-1 476 070
Avskrivningar	2 179 525	2 334 297
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 307 640	858 227
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-271 426	318 081
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	261 478	-1 035 820
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 297 693	140 488
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 170 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 170 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 601 692	-1 601 692
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 601 692	-1 601 692
Årets kassaflöde	**-1 473 999**	**-1 461 204**
Likvida medel vid årets början	**5 765 666**	**7 226 870**
Likvida medel vid årets slut	**4 291 667**	**5 765 666**

allabrf.se

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.

allabrf.se

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.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

allabrf.se

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.