allabrf.se



ÅRSREDOVISNING
OCH VERKSAMHETSPLANERING
1/1 2016 – 31/12 2016

HSB
BRF ORGANISTEN
I SVEDALA

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

Kallelse och dagordning

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Organisten i Svedala kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 23 maj 2017 kl. 19.00

Lokal: Svedala IFs klubbstuga

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
18. Avslutning av stämman
19. Övriga frågor och information

allabrf.se

allabrf.se

Innehållsförteckning

Kallelse och dagordning till föreningsstämma 1

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna! 4

Planerade månadsavgifter 5

Planerat underhåll och nyinvesteringar 6

Antagen kostnadsutveckling 7

Uppföljning 8

Information till delägarna 9-10

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse 11-14

Resultaträkning 15

Balansräkning 16-17

Tilläggsupplysningar 18

Noter 19-23

Revisionsberättelse 24-25

Ordlista 26-27

allabrf.se

Öppnar dörren för delägarna!

Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll
I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter
I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering
I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

allabrf.se

Planerade månadsavgifter

	2017	2018	2019	2020	2021
Avgiftsförändring	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Malmö har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

allabrf.se

Planerat underhåll och nyinvesteringar

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel och lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2017	Värme, mark	120 000
2018	Tak, styrsystem, tvättutrustning	773 000
2019	Mark, invändigt	127 000
2020	Mark, invändigt	1 158 000
2021	Fönster	6 338 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.

☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.

☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

allabrf.se

Antagen kostnadsutveckling

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2017	2018	2019	2020	2021
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2%	2%	2%	2%	2,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2%	2%	2%	2%	2%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2017	2018	2019	2020	2021
Hyresintäkter	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Övrig driftskostnad	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kommunal fastighetsavgift	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Fastighetsskatt.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2017	2018	2019	2020	2021
Avräkningskonto	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Bunden placering 90 dagar	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%

allabrf.se

Uppföljning

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättnings-datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
SBAB->Swedbank	1 620 988	2016-02-12	4,99%	1,42%	Bunden
Swedbank Hyp	1 219 573	2016-06-27	3,65%	1,59%	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1973	75	4 612,5	0

allabrf.se

Information till delägarna

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

☒ Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.

☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.

☒ Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Ort och datum
Svedala 2017-03-22
HSB Bostadsrättsförening Organisten i Svedala

Tomas Vittmo

Magnus Lövgren

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.

allabrf.se

- HSB Brf Organisten i Malmö har sedan länge valt att använda HSBs tjänst ”Certifiering”
- Eftersom tjänsten ”Certifiering” som HSB tidigare tillhandahållit kommer att upphöra under början av 2017 är detta sista året med nuvarande verksamhetsplanering.
- Föreningens styrelse vill dock att medlemmarna i HSB Brf Organisten får informationen i enlighet med certifieringsreglerna även om det inte har granskats av Certifieringsrevisor.
- Föreningen kommer även i framtiden att öppet redovisa de antaganden som gjorts i samband med budget- och prognosarbetet som en del av förvaltningsberättelsen.

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

ÅRSREDOVISNING
HSB Brf Organisten i Svedala

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Svedala 57:2.

Fastigheternas adresser är:

Organistgatan 2 A–C, 4 A-C och 6 A-C

Fastigheten innehåller 75 st lägenheter.

I fastigheten finns:
3 st bostadshus med 9 st trapphus

Föreningens 75 st bostäder fördelar sig enligt följande:	57 st	2 r o k
	18 st	3 r o k

Total lägenhetsyta 4612,5 kvm
Lägenheternas medelyta 61,5 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1973.

P-platser som hyrs ut uppgår till 54 st.

FÖRENINGSSTAMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016, i Svedala IF´s klubbstuga.
Närvarande var 29 röstberättigade medlemmar.

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Tomas Vittmo
Vice ordförande	Magnus Lövgren
Sekreterare	Adam Linde
Studieorganisatör	Ann-Margret Elvingson
Ledamot	Ann-Margret Elvingson
Utsedd av HSB	Lars-Åke Hansson
Suppleant	Ann-Margret Persson
Suppleant	Johan Perlaky
Suppleant	Lina Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Adam Linde och Ann-Margret Elvingson, Magnus Lövgren samt suppleanterna Lina Andersson och Ann-Margret Persson.
Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Tomas Vittmo, Magnus Lövgren, Ann-Margret Elvingson, Adam Linde

REVISORER

Ordinarie Gunbritt Gullstrand, Ingemar Åkerberg, Suppleant: Elsbeth Linnar samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Jonas Billgren (sammankallande) och Mikael Hägg.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Ordinarie: Tomas Vittmo
Suppleant: Adam Linde

VICEVÄRD

Har varit Mikael Hägg.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSER

Vid årets slut var medlemsantalet 85 st.
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.
Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 8 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningen har under det gångna verksamhetsåret bytt fastighetsskötare till HSB fastighetsservice.

Underhåll

Balkonger har setts över och tätats.
Vita betongytor utvändigt har målats.
Takbrunn ovan 4A har bytats.
Nya fönster har satts in i miljöhuset.
Utemöbler har oljats in.

Aktiviteter

En grillkväll arrangerades den 13/8 2016 på innergården.
Informationsmöte hölls den 7/12 2016 i Svedala IF's klubbstuga.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2,5 % 2016-04-01.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Yttre besiktning hölls den 13/9 2016. Tomas Vittmo, Ann-Margret Elvingson, Magnus Lövgren, Adam Linde, Lars Åke Hansson, Ann-Margret Persson och Mikael Hägg deltog.

Inre besiktning hölls den 26/10 2016. Tomas Vittmo, Ann-Margret Elvingson, Magnus Lövgren, Adam Linde, Lars Åke Hansson, Ann-Margret Persson, Johan Perlaky och Mikael Hägg deltog.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Besiktning av gaspannor kommer att ske under år 2017.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 732 kr/m² bostadslägenhetsyta.
1/4 2017 höjs årsavgiften med 2,5 %.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 173 809 kr. Under året har föreningen amorterat 149 989 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållningsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	487 300	1 134 162	541 788	478 398
Förändring uppskr.fond			0	
Resultatdisp. under året			478 398	-478 398
Ianspråktagande 2016 av yttre fond		-157 030	157 030	
Avsättning år 2016 yttre fond		290 000	-290 000	
Årets resultat				696 373
Belopp vid årets slut	487 300	1 267 132	887 216	696 373

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 472	3 408	3 412	3 323	3 245
Rörelsens kostnader	-2 552	-2 636	-2 786	-2 459	-2 497
Finansiella poster, netto	-224	-294	-362	-458	-468
Årets resultat	696	478	264	406	280
Likvida medel & fin. Placeringar	3 754	2 973	2 391	1 714	2 378
Skulder till kreditinstitut	9 174	9 324	9 474	9 573	9 705
Fond för yttre underhåll	1 267	1 134	1 264	1 455	1 248
Balansomslutning	13 044	12 562	12 351	12 171	11 950
Fastighetens taxeringsvärde	39 400	33 200	33 200	33 200	29 000
Soliditet %	26%	21%	18%	16%	12%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	52	67	82	103	108
Låneskuld/kr/kvm	1 989	2 021	2 054	2 080	2 104
Avgift per kvm/kr	732	718	718	701	684

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 020 186
Årets resultat	696 373
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-290 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	157 030
Summa till stämmans förfogande	**1 583 589**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**1 583 589**

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret.

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**3 472 136**	**3 407 824**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 374 268	-1 441 687
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-226 549	-225 974
Löpande underhåll	Not 4	-246 730	-167 515
Periodiskt underhåll	Not 5	-157 030	-232 132
Övriga externa kostnader	Not 6	-202 614	-226 225
Fastighetsskatt/avgift		-95 100	-93 225
Avskrivningar	Not 7	-249 104	-249 104
Summa fastighetskostnader		-2 551 396	-2 635 862
Rörelseresultat		**920 741**	**771 962**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 004	13 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 372	-307 518
Summa finansiella poster		-224 368	-293 564
Årets resultat		**696 373**	**478 398**

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	696 373	478 398
Avsättning underhållsfond	-290 000	-102 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	157 030	232 132
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-132 970	130 132
Överskott	**563 403**	**608 530**

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 8	9 264 135	9 513 239
		9 264 135	9 513 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 264 635	9 513 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	3 447
Avräkningskonto HSB Malmö		654 462	1 172 578
Övriga fordringar	Not 10	4 010	3 903
Aktuell skattefordran		5 189	7 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	15 469	61 397
		679 130	1 248 389
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 100 000	1 800 000
Kassa och bank			
Kassa och Bank		0	330
		0	330
Summa omsättningstillgångar		3 779 130	3 048 719
Summa tillgångar		**13 043 765**	**12 562 458**

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		487 300	487 300
Fond för yttre underhåll		1 267 132	1 134 162
		1 754 432	1 621 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		887 216	541 788
Årets resultat		696 373	478 398
		1 583 589	1 020 186
Summa eget kapital		3 338 021	2 641 648
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 010 665	9 176 982
		9 010 665	9 176 982
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	163 144	146 816
Leverantörsskulder		86 324	168 366
Fond för inre underhåll		0	2 870
Övriga skulder	Not 16	48 957	48 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	396 653	377 662
		695 079	743 828
Summa skulder		9 705 744	9 920 810
Summa eget kapital och skulder		**13 043 765**	**12 562 458**

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

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 112 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 1,38%

Inventarier

Inventarierna är slutavskrivna.

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 gällande2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut
till 3 112 738 kr (föregående år 3 112 738 kr)

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	3 375 957	3 313 776
	Hyresintäkter	77 722	78 388
	Övriga intäkter	18 457	15 660
		3 472 136	**3 407 824**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	356 326	378 511
	El	101 524	151 358
	Uppvärmning	608 047	607 329
	Vatten	149 490	154 212
	Sophämtning	53 931	49 984
	Övriga avgifter	104 950	100 293
	Summa	**1 374 268**	**1 441 687**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	100 713	93 225
	Revisorsarvode	8 076	7 910
	Löner och andra ersättningar	65 445	87 194
	Summa	**174 234**	**188 329**
	Löner och ersättningar	2 550	0
	Summa	**2 550**	**0**
	Sociala kostnader	49 766	37 645
	Summa	**49 766**	**37 645**
	Totalt	**226 549**	**225 974**
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	938	0
	Material i löpande underhåll	12 967	58 476
	Löpande underhåll av bostäder	10 613	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	0	3 225
	Löpande underhåll Va/sanitet	43 759	38 704
	Löpande underhåll värme	36 521	6 493
	Löpande underhåll ventilation	0	14 595
	Löpande underhåll el	2 015	36 396
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	3 751	2 142
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	3 000	0
	Löpande underhåll markytor	12 459	2 125
	Försäkringsskador	120 707	5 359
	Summa	**246 730**	**167 515**

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll	3 500	56 025
	Material i periodiskt underhåll	0	8 565
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	19 052	0
	Periodiskt underhåll värme	71 250	26 554
	Periodiskt underhåll el	0	122 238
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	63 228	0
	Periodiskt underhåll markytor	0	18 750
	Summa	**157 030**	**232 132**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	108 793	127 635
	Revisionsarvoden	8 538	8 313
	Övriga externa kostnader	85 283	90 277
	Summa	**202 614**	**226 225**
Not 7	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	205 104	205 104
	Markanläggningar	44 000	44 000
	Inventarier	0	0
	Nedskrivningar/Utrangeringar	0	0
	Underhålls och bostadslånepost	0	0
	Summa	**249 104**	**249 104**

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 8	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 820 355	14 820 355
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 820 355	14 820 355
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 496 016	-6 290 912
	Årets avskrivningar	-205 104	-205 104
	Utgående avskrivningar	-6 701 120	-6 496 016
	Bokfört värde Byggnader	**8 119 235**	**8 324 339**
	Ingående anskaffningsvärde mark	396 900	396 900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 900	396 900
	Bokfört värde Mark	**396 900**	**396 900**
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	880 000	880 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	880 000	880 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-88 000	-44 000
	Årets avskrivningar	-44 000	-44 000
	Utgående avskrivningar	-132 000	-88 000
	Bokfört värde Markanläggning	**748 000**	**792 000**
	Bokfört värde Byggnader och Mark	**9 264 135**	**9 513 239**
	Taxeringsvärde:		
	Byggnad - bostäder	28 000 000	24 600 000
	Byggnad - lokaler		
		28 000 000	24 600 000
	Mark - bostäder	11 400 000	8 600 000
	Mark - lokaler		
		11 400 000	8 600 000
	Taxeringsvärde totalt	39 400 000	33 200 000
Not 9	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
		500	**500**
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	4 010	3 903
		4 010	**3 903**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna intäkter	1 774	882
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 695	60 515
		15 469	**61 397**
Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	**3 100 000**	**1 800 000**

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

Noter					2016-12-31	2015-12-31
Not 13	**Förändring av eget kapital**					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	487 300	0	1 134 162	541 788	478 398
	Resultatdisponering under året				478 398	-478 398
	Ianspråkstagande 2016 av yttre fond			-157 030	157 030	
	Avsättning år 2016 yttre fond			290 000	-290 000	
	Årets resultat					696 373
	Belopp vid årets slut	**487 300**	**0**	**1 267 132**	**887 216**	**696 373**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2755481369	3,80%	2020-04-27	2 679 203	29 524
Swedbank Hypotek	2857254870	1,42%	2021-01-25	1 620 988	32 912
Swedbank Hypotek	2851802526	1,59%	2022-06-22	1 219 573	24 580
Stadshypotek	3504	2,00%	2019-12-30	3 654 045	76 128
				9 173 809	163 144

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**9 010 665**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	8 358 089
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta under året	2,56%

Not 15	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**163 144**	**146 816**
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	24 826	27 523
	Arbetsgivaravgifter	24 131	20 591
		48 957	**48 114**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	15 997	22 618
	Övriga upplupna kostnader	100 445	90 095
	Förutbetalda hyror och avgifter	280 211	264 949
		396 653	**377 662**

allabrf.se

HSB Brf Organisten i Svedala

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 18	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter	12 914 000	12 914 000
varav frigjorda		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Svedala 22/3 2017

Tomas Vittmo

Adam Linde

Ann-Margret Elvingson

Lars-Åke Hansson

Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har 27/3 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Gunbritt Gullstrand
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Åkerberg
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Organisten i Svedala, org.nr. 746001-0809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Organisten i Svedala för år 2016.

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 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.

allabrf.se

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 Organisten 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.

Svedala den 27/ 3 2017

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gunbritt Gullstrand
Av föreningen vald revisor

Ingemar Åkerberg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetald kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

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

allabrf.se

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras varje år. Prognosens förutsättningar beskrivs på certifieringssidorna i årsredovisningen.

2017 HÖJNING 2,5%
2018 HÖJNING 2,5%
2019 HÖJNING 2,5%
2020 HÖJNING 2,5%
2021 HÖJNING 2,5%

HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.
Tfn 010-442 30 00. www.hsb.se/malmo
Besöksadress: HSB, Turning Torso, Lilla varvsgatan 14.