allabrf.se



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

HSB BRF
POLARIS
I SVEDALA

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-4661

HSB Brf Polaris i Svedala

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Polaris i Svedala
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2018-05-31

Lokal: Svedala Tennishall, Bökebergsgatan 1, våning 2 hiss finns.

---

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämmoordförande
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. föreningsstämmans avslutande

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Polaris i Svedala

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Polaris i Svedala

Org nr 746000-4661
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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 1957 på fastigheten Svedala 3:2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Långgatan 39 och Bökebergsgatan 10.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	12	39,0 – 43,0
2	35	55,5 – 60,0
3	5	69,5 – 72,5
4	1	118,0
Lokaler, hyresrätt	12	266
Garage	8	
Parkeringsplatser	20	

Total lägenhetsyta 2 968,5 kvm
Total lokalyta 266 kvm.
Lägenheternas medelyta 56 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: År 2011 installerades nya gaspannor som förser båda fastigheterna med värme. Samtliga asfalterade ytor vid parkeringsplatser och garageinfarter ersattes med ny asfalt år 2012. År 2013 ersattes delar av befintlig plantering med nytt gräs och nya växter och träd.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Polaris i Svedala

Under 2015 genomfördes ett antal större underhållsåtgärder: Samtliga fönster och takpannor byttes ut på båda fastigheterna. I samband med att takpannorna byttes ut monterades även solceller på taket på fastigheten Långgatan 39. Samtliga så kallade steniplattor på fasaden byttes ut och ersattes med ny isolering och ny puts på båda fastigheterna.
Under 2016 och 2017 installerades ett nytt låssystem med tillhörande elektroniska informationstavlor i varje entrédörr.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017
Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Håkan Nilsson
Vice ordförande	Ann-Christine Munoz
Sekreterare	Kerstin Hammerin
Studieorganisatör	Anette Kroon
Ledamot	Jonathan Lundberg
Ledamot	André Larsson
Utsedd av HSB	Lena Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Nilsson, Anette Kroon och André Larsson samt Katarina Lindgren, valberedningen. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Håkan Nilsson, Ann-Christine Munoz, Kerstin Hammerin och Jonathan Lundberg.

Revisorer

Revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Katarina Lindgren.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Håkan Nilsson ordinarie och Anette Kroon suppleant.

Vicevärd

Jonathan Lundberg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen slutförde installationen av ett nytt digitalt passagesystem med tillhörande informationstavlor som påbörjades under 2016.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med HSB Malmös projektledare för underhållsplaner den 2017-10-12. Vid besiktningen framkom att vara uppmärksam på att fastigheternas fogar börjar släppa på vissa utsatta områden.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Omläggning av plattor vid gångarna till samtliga entréer vid Bökebergsgatan och Långgatan. Styrelsen kommer även att titta på olika alternativ till att förnya miljöstationen. På längre sikt planeras byte av radiatorer och tillhörande termostater i samtliga lägenheter.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga likvida medel och vid behov ny upplåning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 747 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med två procent och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med två procent fr o m 2018-04-01. Styrelsen beslutade även att höja avgifterna för parkeringsplats och garageplats till 100 kronor respektive 270 kronor per månad från 2018-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13.327.020 kr. Under året har föreningen amorterat 128.816 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 103 år.

Styrelsen anser att intentionen är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Extrastämma

Brf Polaris har hållit en extrastämma den 27 november 2017 för att ta andra beslutet om nya stadgar samt beslut om eventuell anslutning till fjärrvärmenätet i Svedala.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga förändringar har skett i styrelsens sammansättning under året.

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Polaris i Svedala

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 59 (57) 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 Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 270	0	1 876 531	1 389 621	109 357
Resultatdisponering under året				109 357	-109 357
Ianspråkstagande 2017 av yttre fond			-31 491	31 491	
Avsättning år 2017 yttre fond			94 000	-94 000	
Årets resultat					323 517
Belopp vid årets slut	**77 270**	**0**	**1 939 040**	**1 436 469**	**323 517**

Ekonomisk ställning och resultat

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	2 714	2 419	2 345	2 285	2 207
Rörelsens kostnader	-2 209	-2 144	-2 004	1 616	-2 011
Finansiella poster, netto	-181	-166	-175	-186	-246
Årets resultat	324	109	166	483	-51
Likvida medel & fin. placeringar	1 873	1 676	1 264	2 181	1 678
Skulder till kreditinstitut	13 327	13 456	12 067	6 166	6 235
Fond för yttre underhåll	1 939	1 877	1 831	1 779	1 838
Balansomslutning	17 716	17 537	17 160	9 880	9 474
Fastighetens taxeringsvärde	25 178	25 178	21 171	21 171	21 171
Soliditet %	21%	20%	19%	32%	29%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	62	57	61	69	91
Låneskuld/kr/kvm	4 490	4 533	4 065	2 077	2 100
Avgift per kvm/kr	747	736	706	687	662

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Polaris i Svedala

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr	
Balanserat resultat	1 436 469
Årets resultat	323 517
Summa till stämmans förfogande	**1 759 986**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	1 759 986

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**2 714 135**	**2 419 712**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 219 899	-1 018 182
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-161 445	-167 003
Löpande underhåll	Not 4	-87 234	-112 569
Periodiskt underhåll	Not 5	-31 491	-149 286
Övriga externa kostnader	Not 6	-207 215	-212 011
Fastighetsskatt/avgift		-81 475	-78 984
Avskrivningar	Not 7	-420 733	-406 083
Summa fastighetskostnader		-2 209 492	-2 144 118
Rörelseresultat		**504 643**	**275 595**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 327	2 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 453	-168 973
Summa finansiella poster		-181 126	-166 237
Årets resultat		**323 517**	**109 357**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		323 517	109 357
Avsättning underhållsfond		-94 000	-195 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		31 491	149 286
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-62 509	-45 714
Överskott		**261 008**	**63 643**

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 8	15 774 167	15 828 650
		15 774 167	15 828 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 9	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk		5	5
		705	705
Summa anläggningstillgångar		15 774 872	15 829 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 873 281	1 676 138
Övriga fordringar	Not 10	19 885	19 874
Aktuell skattefordran		0	1 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	48 276	9 689
		1 941 442	1 707 534
Summa omsättningstillgångar		1 941 442	1 707 534
Summa tillgångar		**17 716 314**	**17 536 889**

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		77 270	77 270
Fond för yttre underhåll		1 939 040	1 876 531
		2 016 310	1 953 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 436 469	1 389 621
Årets resultat		323 517	109 357
		1 759 986	1 498 978
Summa eget kapital		3 776 296	3 452 779
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 198 204	13 327 020
		13 198 204	13 327 020
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	128 816	128 816
Leverantörsskulder		106 193	16 692
Aktuell skatteskuld		658	0
Fond för inre underhåll		65 682	176 075
Övriga skulder	Not 15	36 430	38 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	404 035	397 287
		741 814	757 090
Summa skulder		13 940 018	14 084 110
Summa eget kapital och skulder		**17 716 314**	**17 536 889**

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	323 517	109 357
Avskrivningar	420 733	406 083
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	744 250	515 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 765	41 392
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-15 275	-1 120 734
Kassaflöde från löpande verksamhet	692 209	-563 902
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-366 250	-412 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-366 250	-412 300
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-128 816	1 388 434
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-128 816	1 388 434
Årets kassaflöde	**197 143**	**412 232**
Likvida medel vid årets början	**1 676 138**	**1 263 907**
Likvida medel vid årets slut	**1 873 281**	**1 676 138**

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara xx 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 1,78 %

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

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

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.
Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp(fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut
till 0 kr (föregående år 0 kr)

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	2 217 309	2 184 540
	Hyresintäkter	261 440	249 508
	Årsavgift el	228 971	8
	Övriga intäkter	12 883	11 528
	Bruttoomsättning	2 720 603	2 445 584
	Avsatt till inre fond	-6 468	-25 872
	Summa	**2 714 135**	**2 419 712**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	235 508	205 513
	El	261 211	127 173
	Uppvärmning	440 760	429 637
	Vatten	131 013	129 710
	Sophämtning	51 275	51 596
	Övriga avgifter	100 132	74 553
	Summa	**1 219 899**	**1 018 182**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	80 656	82 070
	Löner och andra ersättningar	40 821	41 636
	Summa	**121 477**	**123 706**
	Löner och ersättningar	3 000	5 000
	Summa	**3 000**	**5 000**
	Sociala kostnader	36 968	38 297
	Summa	**36 968**	**38 297**
	Totalt	**161 445**	**167 003**
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	**0**	**0**
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	9 441	9 745
	Material i löpande underhåll	11 713	8 147
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 789	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	17 020	8 964
	Löpande underhåll av installationer	291	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	10 148	56 910
	Löpande underhåll värme	24 067	0
	Löpande underhåll ventilation	0	16 736
	Löpande underhåll el	0	11 747
	Löpande underhåll hissar	1 525	0
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	2 146	0
	Löpande underhåll markytor	1 875	320
	Skadegörelse	1 219	0
	Summa	**87 234**	**112 569**
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll bostäder	31 491	0
	Periodiskt underhåll el	0	149 286
	Summa	**31 491**	**149 286**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	119 453	118 471
	Revisionsarvoden	6 913	13 038
	Övriga externa kostnader	80 849	80 502
	Summa	**207 215**	**212 011**

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	420 733	406 083
	Summa	**420 733**	**406 083**

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 8	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 272 148	22 859 847
	Årets investering (avser nytt portsystem)	366 250	412 301
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 638 398	23 272 148
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 493 498	-7 087 415
	Årets avskrivningar	-420 733	-406 083
	Utgående avskrivningar	-7 914 231	-7 493 498
	Bokfört värde Byggnader	**15 724 167**	**15 778 650**
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 000	50 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
	Bokfört värde Mark	**50 000**	**50 000**
	Bokfört värde Byggnader och Mark	**15 774 167**	**15 828 650**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	16 600 000	16 600 000
	Byggnad - lokaler	1 003 000	1 003 000
		17 603 000	17 603 000
	Mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
	Mark - lokaler	175 000	175 000
		7 575 000	7 575 000
	Taxeringsvärde totalt	25 178 000	25 178 000

Not 9	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Noter		2017-12-31	2016-12-31

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	19 885	19 874
	19 885	**19 874**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 276	9 689
	48 276	**9 689**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 270	0	1 876 531	1 389 621	109 357
Resultatdisponering under året				109 357	-109 357
Ianspråkstagande 2017 av yttre fond			-31 491	31 491	
Avsättning år 2017 yttre fond			94 000	-94 000	
Årets resultat					323 517
Belopp vid årets slut	**77 270**	**0**	**1 939 040**	**1 436 469**	**323 517**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	37154776	1,80%	2022-01-28	1 544 070	18 716
Stadshypotek	182939	1,35%	2020-12-30	2 604 450	29 100
Swedbank Hypotek	2856287574	0,66%	2018-02-28	2 850 000	60 000
Swedbank Hypotek	2856558198	0,59%	2018-01-27	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857489534	0,80%	2018-04-25	3 328 500	21 000
				13 327 020	128 816

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**13 198 204**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	12 682 940
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,36%

9178 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	**13 593 000**	**13 593 000**
varav frigjorda		
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

allabrf.se

HSB Brf Polaris i Svedala

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 14	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**128 816**	**128 816**
Not 15	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	18 257	19 128
	Arbetsgivaravgifter	18 173	19 092
		36 430	**38 220**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	11 903	16 561
	Övriga upplupna kostnader	173 197	192 993
	Förutbetalda hyror och avgifter	218 935	187 733
		404 035	**397 287**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga har skett under året.

Malmö 11/5 - 2018

André Larsson

Anette Kroon

Ann-Christine Munoz

Håkan Nilsson

Jonathan Lundberg

Kerstin Hammerin

Lena Nilsson

Vår revisionsberättelse har 17/5 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Polaris i Svedala, org.nr. 746000-4661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Polaris i Svedala för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Polaris i Svedala för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala den 17 / 5 2018

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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

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.