allabrf.se



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

HSB
BRF SÖDERTORP
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746001-0411

HSB Brf Södertorp i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 19 april 2018, samt andra beslutet om ändring av föreningens stadgar. Första beslutet togs på föreningen extrastämma 7 mars, då beslutade stämman enhälligt att ändra föreningens stadgar.
Lokal: Europaporten, Stadiongatan 25 A

DAGORDNING ÖPPNANDE AV STÄMMAN

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
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. Inkomna motioner:
19. Andra beslutet om ändring av föreningens stadgar.
20. Avslutning
21. Övriga frågor

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Södertorp i Malmö

Org nr: 746001-0411
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 1972 på fastigheten Konstruktören 1-5 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Konsultgatan 5-35 och 2-30.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	16
2	211
3	227
4	32
Garage	324
Parkeringsplatser	84

Total lägenhetsyta 35 116 kvm
Medellägenhetsyta 73,2 kvm

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Byte/ombyggnad av ventilation
Byte av hissar
Byte av takbeläggning höghus, samt byte av takluckor
Översyn av samtliga ventiler på värme och trycksatt vattenledning i källarutrymme

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj på Europaporten.
Närvarande var 71 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Kent Bengtsson
Vice ordförande	Lars-Erik Johansson
Sekreterare	Yvonne Kronqvist
Studieorganisatör	Kerstin Larsson
Utsedd av HSB	Eva Nordbeck
Suppleant	Kjell-Åke Svensson
Suppleant	Johan Björklund

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Erik Johansson och Kerstin Larsson. samt suppleant Kjell-Åke Svensson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Kent Bengtsson, Lars-Erik Johansson, Yvonne Kronqvist och Kerstin Larsson

Revisorer

Lennart Göransson, Anders Larsson samt revisor Lars Johansson utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Per-Olof Bengtsson
Magnus Arwald
Bo Hansson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie:	Ersättare:
Kent Bengtsson	Lars-Erik Johansson
Kerstin Larsson	Yvonne Kronqvist

Vicevärd

Robert Schultz
Jonas Nilsson (fastighetsskötare)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
-Beskärning enligt upprättad underhållsplan

-Översyn av samtliga ventiler på värme och trycksatt vattenledning i källarutrymme

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-10-04. Vid besiktningen upprättades protokoll.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning av trapphus 2019

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 672 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 93.816.473 kr. Under året har föreningen amorterat 56.996 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Tomträttsavtal

Avtalet gäller t.o.m. 31 december 2022 och är tioårigt. Skriftlig överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tioårsperioden skall enligt gällande lag träffas senast ett år före utgången av den löpande perioden. Från 2013-01-01 är beloppet 1 580 248 kr.

Medlemsinformation

Under året har 44 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 603 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.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	26 669	26 160	25 468	25 219	24 202
Rörelsens kostnader	-21 250	-20 173	-21 073	-22 043	-26 153
Finansiella poster, netto	-1 268	-1 311	-1 594	-1 983	-2 241
Årets resultat	4 151	4 676	2 801	1 193	-4 192
Likvida medel & fin. placeringar	10 826	7 541	9 772	9 208	6 961
Skulder till kreditinstitut	93 816	98 873	63 930	63 987	64 043
Fond för yttre underhåll	12 248	10 732	7 875	6 842	5 683
Balansomslutning	120 591	118 847	82 719	79 490	79 196
Fastighetens taxeringsvärde	298 113	298 113	254 687	254 687	254 687
Soliditet %	15 %	15%	15%	13%	11%
Räntekostnad/kr/kvm	36	38	47	58	66
Låneskuld/kr/kvm	2 672	2 673	1 821	1 822	1 823
Avgift per kvm/kr	672	665	646	640	617

Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 816 000	0	10 731 920	-727 657	4 675 566
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				4 675 566	-4 675 566
Ianspråkstagande 2017 av yttre fond			-296 783	296 783	
Avsättning år 2017 yttre fond			1 813 000	-1 813 000	
Årets resultat					4 150 912
Belopp vid årets slut	**2 816 000**	**0**	**12 248 137**	**2 431 693**	**4 150 912**

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 431 693
Årets resultat	4 150 912
Summa till stämmans förfogande	**6 582 605**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 582 605

allabrf.se

HSB Brf Södertorp i Malmö

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**26 668 715**	**26 159 861**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-11 404 260	-11 287 239
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-1 460 004	-1 436 233
Löpande underhåll	Not 4	-971 116	-1 228 994
Periodiskt underhåll	Not 5	-296 783	-246 005
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 236 614	-1 260 238
Fastighetsskatt/avgift		-690 220	-667 378
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 580 248	-1 580 248
Avskrivningar	Not 8	-3 610 990	-2 466 915
Summa fastighetskostnader		-21 250 235	-20 173 250
Rörelseresultat		**5 418 480**	**5 986 611**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 665	32 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 291 233	-1 343 500
Summa finansiella poster		-1 267 568	-1 311 045
Årets resultat		**4 150 912**	**4 675 566**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	4 150 912	4 675 566
Avsättning underhållsfond	-1 813 000	-3 103 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	296 783	246 005
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-1 516 217	-2 856 995
Överskott	**2 634 695**	**1 818 571**

allabrf.se

HSB Brf Södertorp i Malmö

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 9	106 857 588	72 940 466
Markanläggningar	Not 10	1 346 509	1 507 999
Inventarier	Not 11	0	7 299
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	35 237 676
		108 204 097	109 693 440
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		108 204 797	109 694 140
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		49 304	73 079
Avräkningskonto HSB Malmö		4 662 761	7 540 807
Övriga fordringar	Not 14	55 871	55 839
Aktuell skattefordran		29 572	52 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 425 482	1 429 927
		6 222 990	9 152 025
Kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		12 222 990	9 152 025
Summa tillgångar		**120 427 787**	**118 846 165**

allabrf.se

HSB Brf Södertorp i Malmö

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 816 000	2 816 000
Fond för yttre underhåll		12 248 137	10 731 920
		15 064 137	13 547 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 431 693	-727 657
Årets resultat		4 150 912	4 675 566
		6 582 605	3 947 910
Summa eget kapital		21 646 741	17 495 829
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	93 759 477	93 816 473
		93 759 477	93 816 473
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	56 996	56 996
Leverantörsskulder		1 034 816	3 582 313
Fond för inre underhåll		429 722	454 933
Övriga skulder	Not 20	173 872	142 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 326 163	3 297 511
		5 021 569	7 533 863
Summa skulder		98 781 046	101 350 336
Summa eget kapital och skulder		**120 427 787**	**118 846 165**

HSB Brf Södertorp i Malmö

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 75 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 2,1 %

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 8 205 689 kr (föregående år 8 205 689kr)

allabrf.se

HSB Brf Södertorp i Malmö

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	23 593 332	23 360 136
	Hyresintäkter	1 290 990	1 176 744
	Årsavgift el	1 091 890	1 073 277
	Övriga intäkter	692 503	549 704
		26 668 715	**26 159 861**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 605 476	2 332 347
	El	1 683 802	1 668 175
	Uppvärmning	3 940 338	4 105 058
	Vatten	1 058 710	1 133 193
	Sophämtning	460 068	449 436
	Övriga avgifter	1 655 866	1 599 030
	Summa	**11 404 260**	**11 287 239**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	166 000	160 070
	Revisorsarvode	33 210	32 022
	Löner och andra ersättningar	61 931	59 696
	Summa	**261 141**	**251 788**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	720 642	749 658
	Uttagsskatt	148 660	107 472
	Summa	**869 302**	**857 130**
	Övriga personalkostnader		
	Sociala kostnader	325 581	323 335
	Övriga gemensamma kostnader	3 980	3 980
	Summa	**329 561**	**327 315**
	Totalt	**1 460 004**	**1 436 233**
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	**2**	**2**
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	12 807	0
	Material i löpande underhåll	75 647	67 796
	Kostnadsförd del byggprojekt	0	0
	Löpande underhåll av bostäder	7 990	15 789
	Löpande underhåll av lokaler	0	20 375
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	64 163	20 925
	Löpande underhåll tvättutrustning	43 336	84 555
	Löpande underhåll Va/sanitet	111 767	91 187
	Löpande underhåll värme	3 827	6 330
	Löpande underhåll ventilation	28 372	24 347
	Löpande underhåll el	65 612	100 824
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	75 007	45 742
	Löpande underhåll hissar	2 979	175 676
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	8 500	61 437
	Löpande underhåll markytor	222 504	251 812
	Löpande underhåll garage och p-platser	54 881	54 139
	Skadegörelse	9 084	27 808
	Försäkringsskador	184 640	180 252
	Summa	**971 116**	**1 228 994**

allabrf.se

HSB Brf Södertorp i Malmö

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	50 000
	Periodiskt underhåll va/sanitet	92 649	14 339
	Periodiskt underhåll ventilation	39 366	0
	Periodiskt underhåll markytor	164 768	181 666
	Summa	**296 783**	**246 005**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	467 460	458 470
	Revisionsarvoden	20 748	22 653
	Övriga externa kostnader	748 406	779 115
	Summa	**1 236 614**	**1 260 238**
Not 7	**Tomträttsavgäld**		
	Tomträttsavgäld	1 580 248	1 580 248
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2023-01-01		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	3 603 691	2 446 492
	Inventarier	7 299	20 423
	Summa	**3 610 990**	**2 466 915**

HSB Brf Södertorp i Malmö

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 9	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 241 620	98 311 620
	Årets investering	37 359 323	9 930 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 600 943	108 241 620
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-35 301 154	-33 016 152
	Årets avskrivningar	-3 442 201	-2 285 002
	Utgående avskrivningar	-38 743 355	-37 025 943
	Bokfört värde Byggnader	**106 857 588**	**72 940 466**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	214 000 000	214 000 000
	Byggnad - lokaler	4 777 000	4 777 000
		218 777 000	218 777 000
	Mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Mark - lokaler	336 000	336 000
		79 336 000	79 336 000
	Taxeringsvärde totalt	298 113 000	298 113 000
Not 10	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	3 229 789	3 229 789
	Justering markanläggning (2014)	3 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 232 789	3 229 789
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 724 790	-1 563 300
	Årets avskrivningar	-161 490	-161 490
	Utgående avskrivningar	-1 886 280	-1 724 790
	Bokfört värde	**1 346 509**	**1 507 999**
Not 11	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	997 123	997 123
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	997 123	997 123
	Ingående avskrivningar	-989 824	-969 401
	Årets avskrivningar	-7 299	-20 423
	Utgående avskrivningar	-997 123	-989 824
	Bokfört värde	**0**	**7 299**
Not 12	**Pågående byggnation**		
	Ingående anskaffningsvärde	35 237 676	4 697 557
	Omklassificering	-37 359 323	-9 930 000
	Årets investeringar	2 121 647	40 470 119
	Pågående nyanläggningar	**0**	**35 237 676**
Not 13	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**

allabrf.se

HSB Brf Södertorp i Malmö

Noter		2017-12-31	2016-12-31

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	55 871	55 839
	55 871	**55 839**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 576	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 421 906	1 429 927
	1 425 482	**1 429 927**

Not 16 Kortfristiga placeringar

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	**6 000 000**	**0**

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 816 000	0	10 731 920	-727 657	4 675 566
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				4 675 566	-4 675 566
Ianspråkstagande 2017 av yttre fond			-296 783	296 783	
Avsättning år 2017 yttre fond			1 813 000	-1 813 000	
Årets resultat					4 150 912
Belopp vid årets slut	**2 816 000**	**0**	**12 248 137**	**2 431 693**	**4 150 912**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788697488	1,00%	2018-11-21	8 965 000	0
Nordea Hypotek	39788697712	1,10%	2018-11-21	3 549 384	40 000
Stadshypotek	161678	1,05%	2021-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek	167851	1,36%	2022-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek	25142	1,07%	2019-04-30	6 000 000	0
Stadshypotek	29710	1,14%	2019-06-01	6 000 000	0
Stadshypotek	71208	0,95%	2019-01-30	3 078 342	16 996
Stadshypotek	963520	2,62%	2018-03-30	7 000 000	0
Swedbank Hypotek	2852026307	0,94%	2020-09-25	5 723 747	0
Swedbank Hypotek	2857774539	1,15%	2020-06-17	18 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857802611	1,15%	2021-06-23	6 000 000	0
Swedbank Hypotek	2858426964	0,74%	2019-10-25	12 000 000	0
Swedbank Hypotek	2858623768	0,92%	2018-12-20	2 500 000	0
				93 816 473	56 996

22 014 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 2018 som klassificeras som kortfristiga.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**93 759 477**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	93 531 493
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,38%

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	**94 214 600**	**92 214 600**
varav frigjorda		
Eventualförpliktelser	14 751	14 276

allabrf.se

HSB Brf Södertorp i Malmö

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 19	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**56 996**	**56 996**
Not 20	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	10 491	14 796
	Arbetsgivaravgifter	13 821	19 102
	Mervärdesskatt	149 560	108 210
		173 872	**142 109**
Not 21	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	81 119	144 101
	Övriga upplupna kostnader	1 984 146	987 707
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 260 898	2 165 703
		3 326 163	**3 297 511**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Malmö 7/3 - 2018

Kerstin Larsson

Kent Bengtsson

Yvonne Kronqvist

Lars-Erik Johansson

Eva Nordbeck

Vår revisionsberättelse har 7/3 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertorp i Malmö, org.nr. 746001-0411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertorp i Malmö för år 1/1/2017-31/12/2017.

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 2017 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 uttalande

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 eventuella 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 Södertorp i Malmö för år 1/1/2017-31/12/2017 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 7/3 2018

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

Lennart Göransson
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

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.