allabrf.se



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

HSB BRF VÄKTAREN I SVEDALA

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:746001-0718

HSB Brf Väktaren i Svedala

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Väktaren i Svedala
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 16 maj 2019, kl. 19.00

Lokal: Svedala församlingshem, Johannessalen

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant

20. Val av revisor/er och suppleant

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

24. Motioner

    Motion 1 om tillgång till avtal med Telia (Peter Rydström)

    Motion 2 om de senaste två årens ingångna avtal (Peter Rydström)

    Motion 3 om att informera medlemmarna om nya avtal (Peter Rydström)

    Motion 4 om uteplats vid 7C (Gun Hensfelt)

25. Föreningsstämmans avslutande

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Väktaren i Svedala

Org nr 746001-0718
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31
föreningens 48:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten 58:1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Organistgatan 1, 3, 5, 7 i Svedala.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	54
3	54
Garage	24
Parkeringsplatser	60

Total lägenhetsyta 7315 kvm
Total lokalyta 54 kvm.
Lägenheternas medelyta 68 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj.
Närvarande var 30 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Ann-Christin Magnusson
Vice ordförande	Nina Olsson
Sekreterare	Helena Andersson
Studieorganisatör	Nina Olsson
Ledamot	Ann-Charlott Gustafsson
Ledamot	Emil Lindeberg
Utsedd av HSB	Anders Olsson
Suppleant	Rickard Freschi
Suppleant	Nina Rosvall

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Andersson och Emil Lindeberg, samt suppleanterna Rickard Freschi och Nina Rosvall. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Ann-Christin Magnusson och Ann-Charlott Gustafsson

Revisorer

Annika Gustavsson, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Kirsten Lindsjö

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ann-Christin Magnusson och Ann-Charlott Gustafsson

Vicevärd

Christer Thorell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ny vask i källaren, 1c
- Legionellasanering avslutad
- Radonmätning klar
- Oljat bänkar, bord, pergola och MC-garage
- Målat nya linjer vid p-platserna utanför garagen

- Besiktigat lekplatsen
- Spolat brunnar vid hus 1
- Installerat säkerhetsbrytare på stenmangel

Händelser

Under året har föreningen genomfört följande:

- Antagit nya stadgar
- Anordnat två samkväm för föreningens medlemmar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har inte utförts under året. Besiktning är planerad till våren-19.

Under 2019 fortsatt underhåll av fasader. 2021 ska fönster bytas ut och underhåll av balkonger utföras. Beroende på besiktningsutlåtandet, kommer eventuellt fasadrenoveringen skjutas upp något år och fönsterbyte och underhåll av balkonger tidigareläggs, för att minimera kostnaden för byggnadsställningar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 702 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2012019-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 171 118 kr. Under året har föreningen amorterat 155 680 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 59 år.

Styrelsens intention 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

Extra föreningsstämma angående stadgar hölls 2018-30-08, vari 21
röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta förslaget till nya normalstadgar

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 120 medlemmar (118 föregående år). PGL

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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	5 343	5 219	5 219	5 234	5 068
Rörelsens kostnader	-4 023	-4 110	-4 204	-3 645	-3 951
Finansiella poster, netto	-208	-238	-240	-222	-268
Årets resultat	1 112	871	775	1 367	849
Likvida medel & fin. placeringar	5 259	4 164	2 968	5 085	3 484
Skulder till kreditinstitut	9 171	9 327	9 498	9 669	9 834
Fond för yttre underhåll	3 758	3 443	3 190	3 192	2 956
Balansomslutning	18 512	17 780	16 922	16 319	14 948
Fastighetens taxeringsvärde	63 885	63 885	63 885	53 289	53 289
Soliditet %	46%	41%	38%	35%	28%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	31	34	35	33	40
Låneskuld kr/kvm	1245	1266	1298	1363	1344
Avgift kr/kvm	702	688	688	685	669

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	766 000	0	3 442 537	2 280 192	871 291
Resultatdisponering under året				871 291	-871 291
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-18 469	18 469	
Avsättning år 2018 yttre fond			334 000	-334 000	
Årets resultat					1 112 414
Belopp vid årets slut	**766 000**	**0**	**3 758 068**	**2 835 952**	**1 112 414**

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 835 952
Årets resultat	1 112 414
Summa till stämmans förfogande	**3 948 366**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 948 366

allabrf.se

HSB Brf Väktaren i Svedala

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	5 288 558	5 187 046
Övriga intäkter	Not 2	54 321	32 205
Summa Nettoomsättning		5 342 879	5 219 251
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 498 017	-2 486 781
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-330 125	-302 131
Löpande underhåll	Not 5	-321 346	-199 545
Periodiskt underhåll	Not 6	-18 469	-128 011
Övriga externa kostnader	Not 7	-283 681	-421 476
Fastighetsskatt/avgift		-151 246	-151 869
Avskrivningar	Not 8	-420 041	-420 041
Summa fastighetskostnader		-4 022 925	-4 109 855
Rörelseresultat		**1 319 954**	**1 109 397**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 643	10 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 183	-248 687
Summa finansiella poster		-207 540	-238 106
Årets resultat		**1 112 414**	**871 291**

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	1 112 414	871 291
Avsättning underhållsfond	-334 000	-381 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	18 469	128 011
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-315 531	-252 989
Överskott	**796 883**	**618 302**

allabrf.se

HSB Brf Väktaren i Svedala

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 9	13 098 855	13 518 896
		13 098 855	13 518 896
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 10	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		13 099 555	13 519 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	160
Avräkningskonto HSB Malmö		2 255 024	2 163 372
Övriga fordringar	Not 11	12 248	10 767
Aktuell skattefordran		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	141 907	86 038
		2 409 179	2 260 336
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och Bank		3 709	503
Summa omsättningstillgångar		5 412 888	4 260 839
Summa tillgångar		**18 512 443**	**17 780 435**

allabrf.se

HSB Brf Väktaren i Svedala

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		766 000	766 000
Fond för yttre underhåll		3 758 068	3 442 537
		4 524 068	4 208 537
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 835 952	2 280 192
Årets resultat		1 112 414	871 291
		3 948 366	3 151 483
Summa eget kapital		8 472 433	7 360 019
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 438 841	9 155 618
		8 438 841	9 155 618
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		732 277	171 180
Leverantörsskulder		205 990	387 025
Aktuell skatteskuld		4 339	1 874
Fond för inre underhåll		4 908	5 394
Övriga skulder	Not 16	21 984	17 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	631 671	682 045
		1 601 169	1 264 798
Summa skulder		10 040 010	10 420 416
Summa eget kapital och skulder		**18 512 443**	**17 780 435**

allabrf.se

HSB Brf Väktaren i Svedala

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 112 414	871 291
Avskrivningar	420 041	420 041
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 532 455	1 291 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 190	24 977
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-224 727	158 272
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 250 539	1 474 581
Investeringsverksamhet	0	-107 509
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-107 509
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-155 680	-171 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-155 680	-171 180
Årets kassaflöde	**1 094 859**	**1 195 892**
Likvida medel vid årets början	**4 163 875**	**2 967 983**
Likvida medel vid årets slut	**5 258 733**	**4 163 875**

allabrf.se

HSB Brf Väktaren 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 74 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 1,82 %

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

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret.
(Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

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

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

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

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 2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 386 077 kr (föregående år 5 386 077 kr)

allabrf.se

HSB Brf Väktaren i Svedala

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Årsavgifter och hyresintäkter**		
	Årsavgifter bostäder	5 136 588	5 036 136
	Hyresintäkter	151 970	150 910
	Bruttoomsättning	**5 288 558**	**5 187 046**
Not 2	**Övriga intäkter**		
	Övriga intäkter	54 321	32 205
	Summa	**54 321**	**32 205**
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	473 675	478 204
	El	209 226	221 035
	Uppvärmning	1 092 057	1 048 804
	Vatten	287 268	279 192
	Sophämtning	111 205	104 727
	Övriga avgifter	324 586	354 819
	Summa	**2 498 017**	**2 486 781**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	152 334	148 301
	Revisorsarvode	5 000	-5 000
	Löner och andra ersättningar	7 255	4 612
	Summa	**164 589**	**147 913**
	Löner och ersättningar	102 899	98 036
	Övriga kostnader anställda	166	250
	Summa	**103 065**	**98 286**
	Sociala kostnader	62 471	55 932
	Summa	**62 471**	**55 932**
	Totalt	**330 125**	**302 131**
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	**1**	**1**
Not 5	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	0	2 400
	Material i löpande underhåll	17 567	11 110
	Löpande underhåll av bostäder	22 038	1 370
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	531	6 188
	Löpande underhåll tvättutrustning	26 483	12 723
	Löpande underhåll av installationer	505	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	181 562	45 405
	Löpande underhåll värme	30 850	83 197
	Löpande underhåll el	19 423	7 448
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 016	0
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	8 750	9 566
	Löpande underhåll markytor	7 938	18 450
	Löpande underhåll garage och p-platser	0	1 688
	Försäkringsskador	4 684	0
	Summa	**321 346**	**199 545**
Not 6	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll	0	71 817
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	-36 938
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	56 194
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	18 469	36 938
	Summa	**18 469**	**128 011**

allabrf.se

HSB Brf Väktaren i Svedala

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	140 567	113 875
	Revisionsarvoden	9 726	9 487
	Övriga externa kostnader	133 388	298 114
	Summa	**283 681**	**421 476**
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	420 041	420 041
	Summa	**420 041**	**420 041**

allabrf.se

HSB Brf Väktaren i Svedala

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 9	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 960 654	19 830 654
	Omklassificering	0	3 130 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 960 654	22 960 654
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 902 058	-9 482 017
	Årets avskrivningar	-420 041	-420 041
	Utgående avskrivningar	-10 322 099	-9 902 058
	Bokfört värde Byggnader	**12 638 555**	**13 058 596**
	Ingående anskaffningsvärde mark	460 300	460 300
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	460 300	460 300
	Bokfört värde Mark	**460 300**	**460 300**
	Bokfört värde Byggnader och Mark	**13 098 855**	**13 518 896**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Byggnad - lokaler	323 000	323 000
		45 323 000	45 323 000
	Mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
	Mark - lokaler	362 000	362 000
		18 562 000	18 562 000
	Taxeringsvärde totalt	63 885 000	63 885 000

Not 10	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**

allabrf.se

HSB Brf Väktaren i Svedala

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	12 248	10 767
		12 248	**10 767**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna ränteintäkter	3 195	1 740
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 712	84 298
		141 907	**86 038**
Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	**3 000 000**	**2 000 000**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	766 000	0	3 442 537	2 280 192	871 291
Resultatdisponering under året				871 291	-871 291
Ianspråkstagande 2018 av yttre fond			-18 469	18 469	
Avsättning år 2018 yttre fond			334 000	-334 000	
Årets resultat					1 112 414
Belopp vid årets slut	**766 000**	**0**	**3 758 068**	**2 835 952**	**1 112 414**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amorteringar
SEB Bolån	11167659	1,14%	2019-12-28	644 277	644 277	83 180
Swedbank Hypotek	2856387051	2,48%	2022-06-22	6 653 462	26 000	26 000
Swedbank Hypotek	2858399591	2,02%	2023-10-25	560 879	12 000	12 000
Swedbank Hypotek	2950853651	1,87%	2023-09-25	1 312 500	50 000	50 000
				9 171 118	**732 277**	**171 180**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	8 315 218
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	2,43%

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	**11 395 000**	**11 395 000**
Eventualförpliktelser	1 944	1 886

allabrf.se

HSB Brf Väktaren i Svedala

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	6 583	6 647
	Arbetsgivaravgifter	5 051	5 134
	Depositioner	10 350	5 500
		21 984	**17 281**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	38 820	39 161
	Övriga upplupna kostnader	195 314	230 076
	Förutbetalda hyror och avgifter	397 537	412 808
		631 671	**682 045**

Svedala 11 / 4 - 2019

Anders Olsson

Ann Charlott Gustafsson

Ann-Christin Magnusson

Emil Lindeberg

Helena Andersson

Nina Olsson

Vår revisionsberättelse har 11 / 4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Annika Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Väktaren i Svedala, org.nr. 746001-0718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väktaren i Svedala för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Väktaren i Svedala för räkenskapsåret 2018 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 11 / 4 2019

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

Annika Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Motion 1 ang avtal styrelsen ingår.

På förekommen anledning.

Bakgrunden är att jag 18.12.2017 bad om att få titta på det avtal styrelsen skrev med Telia 2017 ang Bredband, IPtelefoni och DigitalTV. Anledningen till min begäran är att när vi fick tillgång till tjänsterna i det nya avtalet konstaterade jag att vi fick sämre teknisk utrustning än vi erbjudits i tidigare offerter och att vissa andra saker inte var i linje med dessa offerter. Det fanns allvarliga avvikelser och brister från tidigare offerter som medför både praktiska och ekonomiska konsekvenser för medlemmarna i föreningen. Jag reagerade på detta och ville även se om det fanns tekniska krav eller begränsningar i avtalet.

Jag fick till svar att styrelsen inte distribuerar avtal till medlemmarna. Dvs att styrelsen hemlighåller alla avtal de ingått för föreningen och för medlemmarnas räkning. En offert är arbetsmaterial och bör/skall inte offentliggöras. Men ett påskrivet avtal är ju knappast arbetsmaterial. Då är det ju klart. Och då är det ju också rimligt att vi som medlemmar i föreningen får möjlighet att ta del av de avtal styrelsen skrivit för vår räkning för att se om de är korrekta och rimliga ur tekniska, ekonomiska och juridiska synvinklar. Det finns säkert många i föreningen som har kompetenser som styrelsen egentligen skulle behöva men som i alla fall kan granska ingångna avtal i efterhand.

Ett exempel där medlemmarna borde granskat ingångna avtal är Brf Ida i Malmö. Då hade man kanske kunnat sätta stopp för den största förskingringen i HSB:s historia.

Enda anledningen att inte öppet visa de avtal styrelsen ingått är ju att man är rädd för kritik eller för att behöva ta ansvar för de avtal man skrivit! Det är ju tämligen motsägelsefullt att styrelsen som fått medlemmarnas förtroende att sköta föreningen sedan inte vill att medlemmarna ska få möjlighet att granska det styrelsen gjort. Det är viktigt att medlemmarna ska kunna granska ingångna avtal för att kunna avgöra om styrelsen agerat korrekt. Det är en del av det underlag medlemmarna måste ha för att kunna besluta om styrelsen skall få ansvarsfrihet eller inte.

Jag anser att det är viktigt att styrelsen är transparent och öppen och visar medlemmarna, de som så önskar, vilka avtal man ingått. Det ger föreningens medlemmar möjlighet att ställa styrelsen till ansvar om det skulle framkomma att styrelsen agerat slarvigt eller slutit avtal på ett inkompetent eller felaktigt sätt. Detta har vi uppenbarligen inte möjlighet till nu.

En annan aspekt på detta är att kraven på styrelsen ökar, och förhoppningsvis då även kvaliteten på besluten, och att man inser att man bör använda sig av extern kompetens om den saknas i styrelsen vid olika upphandlingar.

Jag föreslår därför att Stämman i Brf Väktaren beslutar att styrelsen ska ge den medlem, som så begär, tillgång till de avtal styrelsen ingått.

Peter Rydström

allabrf.se

Motion 2 ang föreningens avtal.

Jag föreslår att Stämman i Brf Väktaren beslutar att styrelsen i årsredovisningen skall uppge de senaste två årens ingångna avtal.

På så sätt ges även nyinflyttade möjlighet att granska tidigare avtal.

Peter Rydström

allabrf.se

Motion 3 ang föreningens avtal.

Jag föreslår att Stämman i Brf Väktaren beslutar att styrelsen snarast efter ingånget avtal informerar medlemmarna om detta tex i Väktarnytt.

På så sätt kan medlemmarna på ett tidigt stadium granska avtalet.

Peter Rydström

Motion 4

Motion angående uteplatsen vid 7c

Motionär: Gun Hensfelt

Det är trevligt att kunna sitta med sina grannar och samtala över en kopp kaffe på uteplatsen. Dock är det ofta blåsigt och döda grenar från hagtornsträdet kan skräpa ner.

Jag föreslår därför att stämman beslutar att:

- Träden ansas och döda grenar tas bort
- Häck runt om uteplatsen får växa sig högre för ett bättre vindskydd

allabrf.se

Svar till Motion 1, 2 och 3 – Ang. avtal styrelsen ingår

Motionär: Peter Rydström

Att styrelsen inte lämnat ut avtalet till motionären beror inte på rädsla för kritik, eller granskning. Vi är inte heller rädda för att ta ansvar för våra beslut i styrelsen. Det är en åsikt som får står för motionären. Avtal, likt styrelseprotokoll, fakturor och annan liknande dokumentation är styrelsens arbetsmaterial. Huvudregeln är att det endast är styrelsen och revisorerna som har tillgång till dessa dokument. Dock kan årsstämman besluta att medlemmar ska få tillgång till dokument.

Motionären försöker påvisa inkompetens hos styrelsen genom att hänvisa till det avtal vi tecknade med Telia under 2017. Offerten från 2016 som motionären hänvisar till tog han in som dåvarande ordförande i styrelsen. Vid ytterligare utredning har det framkommit att det finns felaktigheter i offerten från 2016. Med den tekniska utrustningen som fanns i offerten från 2016 hade inte vi inte kunnat garantera fullgod internetuppkoppling till alla eftersom föreningen använder Bolinas nätverk. Enligt utredningen framkom det att det ingångna avtalet har den bästa utrustningen eftersom vi använder Bolinas nätverk och med denna kan garantera ett fullgott basutbud. Det var alltså inte bristande kompetens hos sittande styrelse som föranledde förändringen. Samtidigt ser vi i styrelsen att vi har kunskapsbrister ibland. Då läser vi på, frågar externa personer och sätter oss in i frågorna bäst vi kan.

Redan idag granskas styrelsens arbete noga av föreningens interna revisor, externa revisorer och ekonom på HSB. Vidare granskas vi av medlemmarna i föreningen genom årsredovisning och årsstämma. Vi välkomnar diskussion och frågor och hade gärna sett ett större engagemang i föreningsgemensamma frågor. Vi ser dock inte att motionärens väg, kravet att tillgängliggöra dokument som idag är styrelsens arbetsmaterial, är rätt väg att gå då styrelsen behöver arbetsro och möjlighet att på bästa sätt genomföra det uppdrag som föreningens medlemmar gett oss. Istället arbetar vi med att vara informativa i Väktarnytt, bjuda in till samkväm för en större sammanhållning och mindre främmandeskap i föreningen, och med jämna mellanrum ha informationsmöten. Vi välkomnar medlemmarna i föreningen att delta i detta arbete.

Styrelsen föreslår därför att motionerna avslås i sin helhet.

Svar till Motion 4

Svar till motion angående uteplatsen vid hus 7.

Vi ser att de förslag motionären föreslår kan öka trivseln vid uteplatsen och kan genomföras utan större ekonomiska kostnader för föreningen.

Styrelsen föreslår därför att motionerna bifalls i sin helhet.

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

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.