



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
VÄSTERGÅRD
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Västergård i Svedala kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 4 juni 2018 klockan 18:30

Lokal: Styrelserummet, Bökebergsgatan 4

Anmälan görs till ordförande senast den 1 juni 2018 då det bjuds på förtäring.

DAGORDNING

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



HSB Brf Västergård i Svedala

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Västergård i Svedala

Org nr 746000-4828

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 72: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 1946 på fastigheten Svedala 5:1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bökebergsgatan 4 i Svedala. Föreningen har sitt säte i Svedala.

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

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 m ²
1	6	40
2	6	51,5
2,5	6	57,5
Lokaler	3	40

Total lägenhetsyta 894 kvm

Total lokalyta 40 kvm.

Lägenheternas medelyta 48 kvm. *k*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Västergård i Svedala

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2017.
Närvarande var 8 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Emma Andersson
Vice ordförande	Roger Weber
Sekreterare	Heléne Billing
Studieorganisatör	Christina Chylenski
Utsedd av HSB	Eva Hallberg
Suppleant	Niklas Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emma Andersson, Roger Weber och Christina Chylenski. Styrelsen har under året hållit 8 st sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Emma Andersson, Roger Weber, Heléne Billing och Christina Chylenski.

Revisorer

BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Allan Nilsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Christina Chylenski och Niklas Nilsson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Byte av plåt på balkongen till lägenhet 10 då det var läckage in i lägenheten, läckage har ej uppkommit igen. Fjärrvärme skulle installeras, men blev framflyttat till januari 2018. Beslut har även tagits att avloppsrören ska spolras, men blev framflyttat till februari 2018. Nya armaturer till lyckstolparna har bytts ut.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-10-09. Vid besiktningen framkom att sockelputsen behövs lagas utvändigt på fyra ställen. Det behövs även ses över skärmtaken ovanpå båda portarna och eventuellt måla dom. Nya armaturer och ljuskällor behövs i två befintliga lyktstolpar på gården. Rensning av im-kanaler och OVK-besiktning flyttas fram då det enligt regler inte behövs göras förrän år 2020. Radiatorer börjar bli försämrade i vissa delar av olika lägenheter. Där beslutas det att radiatorer och ventiler byts ut lägenhet för lägenhet eftersom många lägenheter fortfarande fungerar utan problem.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byta ut icke fungerande radiatorer och tillhörande ventiler i lägenheterna 



Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 999 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 542 964 kr. Under året har föreningen amorterat 80 340 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.


Styrelsen anser att i syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar (föregående år 22 st).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Ekonomisk ställning och resultat

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



HSB Brf Västergård i Svedala

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	901	893	883	902	895
Rörelsens kostnader	-697	-655	-767	-691	-734
Finansiella poster, netto	-66	-83	-110	-121	-128
Årets resultat	138	155	6	90	33
Likvida medel & fin. placeringar	769	545	401	613	503
Skulder till kreditinstitut	2 543	2 623	2 704	2 784	2 864
Fond för yttre underhåll	519	445	389	380	329
Balansomslutning	3 689	3 600	3 555	3 639	3 645
Fastighetens taxeringsvärde	6 777	6 777	5 633	5 633	5 633
Soliditet %	26%	23%	19%	18%	16%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	74	90	119	135	141
Låneskuld/kr/kvm	2 723	2 809	2 895	2 981	3 067
Avgift per kvm/kr	999	984	980	984	988

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskr. fond	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 255	387 500	444 916	-176 124	155 023
Förändring uppskr.fond		-12 500		12 500	
Resultatdisponering under året				155 023	-155 023
Avsättning år 2017 yttre fond			74 000	-74 000	
Årets resultat					137 587
Belopp vid årets slut	14 255	375 000	518 916	-82 601	137 587

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-21 101
Förändring uppskrivningsfond	12 500
Årets resultat	137 587
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-74 000
Summa till stämmans förfogande	54 986

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	54 986
-------------------------	--------



HSB Brf Västergård i Svedala

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	901 369	892 985
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-401 673	-355 810
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-51 082	-45 997
Löpande underhåll	Not 4	-29 178	-16 438
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-5 760
Övriga externa kostnader	Not 6	-75 438	-83 033
Fastighetsskatt/avgift		-20 310	-20 331
Avskrivningar	Not 7	-119 735	-127 897
Summa fastighetskostnader		<u>-697 416</u>	<u>-655 266</u>
Rörelseresultat		203 953	237 719
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 742	1 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-69 108</u>	<u>-84 165</u>
Summa finansiella poster		<u>-66 366</u>	<u>-82 696</u>
Årets resultat		137 587	155 023
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		137 587	155 023
Avsättning underhållsfond		<u>-74 000</u>	<u>-62 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	5 760
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-74 000</u>	<u>-56 240</u>
Överskott		63 587	98 783

**HSB Brf Västergård i Svedala**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8		
	<u>2 885 308</u>	<u>3 005 043</u>	
	2 885 308	3 005 043	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 9		
	<u>700</u>	<u>700</u>	
	700	700	
Summa anläggningstillgångar	<u>2 886 008</u>	<u>3 005 743</u>	
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 108
Avräkningskonto HSB Malmö		269 060	244 955
Övriga fordringar	Not 10	1 653	1 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>32 185</u>	<u>46 419</u>
		302 898	293 968
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>304</u>	<u>304</u>
		304	304
Summa omsättningstillgångar		<u>803 202</u>	<u>594 273</u>
Summa tillgångar		<u>3 689 210</u>	<u>3 600 015</u>

**HSB Brf Västergård i Svedala****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

14 255

14 255

Uppskrivningsfond

375 000

387 500

Fond för yttre underhåll

518 916

444 916

908 171846 671*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-82 601

-176 124

Årets resultat

137 587

155 023

54 986-21 101

Summa eget kapital

963 157825 570**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 465 1242 542 964

2 465 124

2 542 964

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

77 840

80 340

Leverantörsskulder

33 361

28 058

Aktuell skatteskuld

1 522

1 543

Fond för inre underhåll

22 370

22 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

125 83699 170

260 929

231 481

Summa skulder

2 726 0532 774 445**Summa eget kapital och skulder****3 689 210****3 600 015**



HSB Brf Västergård 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 50 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 2,8 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 137 853 kr (föregående år 137 583 kr)



HSB Brf Västergård i Svedala

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	893 142	879 912
	Hysesintäkter	4 200	4 200
	Övriga intäkter	4 027	5 543
	Bruttoomsättning	<u>901 369</u>	<u>889 655</u>
	Avsatt till inre fond	0	3 330
	Summa	901 369	892 985
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	124 084	107 010
	El	29 753	27 657
	Uppvärmning	140 652	127 224
	Vatten	52 136	40 748
	Sophämtning	27 781	28 312
	Övriga avgifter	27 267	24 859
	Summa	401 673	355 810
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	37 000	35 000
	Summa	37 000	35 000
	Övriga kostnader anställda	2 500	0
	Summa	2 500	0
	Sociala kostnader	11 582	10 997
	Summa	11 582	10 997
	Totalt	51 082	45 997
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	0	5 426
	Material i löpande underhåll	642	509
	Löpande underhåll av bostäder	531	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	0	909
	Löpande underhåll av installationer	1 897	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	3 887	1 881
	Löpande underhåll värme	19 608	1 463
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	2 613	0
	Försäkringsskador	0	6 250
	Summa	29 178	16 438
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll värme	0	5 760
	Summa	0	5 760
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	50 168	50 045
	Revisionsarvoden	8 709	9 036
	Övriga externa kostnader	16 561	23 952
	Summa	75 438	83 033
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	119 735	127 897
	Summa	119 735	127 897



HSB Brf Västergård i Svedala

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 564 205	4 564 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 564 205	4 564 205
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 609 162	-1 481 265
Årets avskrivningar	-119 735	-127 897
Utgående avskrivningar	-1 728 897	-1 609 162
Bokfört värde Byggnader	2 835 308	2 955 043
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	2 885 308	3 005 043
Taxeringsvärde:		
Byggnad - bostäder	4 543 000	4 543 000
Mark - bostäder	2 234 000	2 234 000
Taxeringsvärde totalt	6 777 000	6 777 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Västergård i Svedala

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 653	1 486
	1 653	1 486

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	569	331
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 616	46 088
	32 185	46 419

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	500 000	300 000

Not 13 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppskr. fond	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 255	387 500	444 916	-176 124	155 023
Förändring uppskr.fond		-12 500		12 500	
Resultatdisponering under året				155 023	-155 023
Avsättning år 2017 yttre fond			74 000	-74 000	
Årets resultat					137 587
Belopp vid årets slut	14 255	375 000	518 916	-82 601	137 587

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	18830671	2,09%	2018-02-18	861 514	32 840
	SBAB	19677028	3,04%	2019-09-13	806 250	37 500
	Stadshypotek	156980	1,36%	2020-07-30	875 200	7 500
					2 542 964	77 840

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 465 124**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 153 764
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 2,63%

861 514 kr 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	3 440 000	3 440 000
varav frigjorda	0	0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Västergård i Svedala

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	77 840	80 340
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 025	3 041
Övriga upplupna kostnader	57 922	34 131
Förutbetalda hyror och avgifter	66 889	61 998
	125 836	99 170

Svedala 23/4 - 2018
Christina Chylenski
Emma Andersson
Eva Hallberg
Helene Billing
Roger WeberVår revisionsberättelse har 03/05-2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
Afrodita CristeaBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision ABBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västergård i Svedala, org.nr. 746000-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västergård i Svedala för räkenskapsåret 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Västergård i Svedala för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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 03/05 2018



Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



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.

Förutbetalad 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.

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 erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. 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.

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.