



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
LÄNSMANSGÅRDEN
I ARLÖV**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Länsmansgården kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 18 juni 2018 kl. 18:00. Första beslutet avseende att anta de nya stadgarna kommer tas på stämman (enkel majoritet krävs för att anta de nya stadgarna).

Lokal: Fastighetskontoret

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. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
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. Information om och första beslutet om att anta de nya stadgarna (enkel majoritet krävs för att anta de nya stadgarna).
20. Inkomna motioner
21. Avslutning
22. Övriga frågor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Länsmansgården i Arlöv

Org. nr 746000-4919

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 1940 på fastigheten Arlöv 19:9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lundavägen 24 A-F i Arlöv. Föreningen har sitt säte i Burlöv.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal st
1	13
2	15
3	1
Lokaler, hyresrätt	4
Parkeringsplatser	7
Total lägenhetsyta	1252 kvm
Total lokalyta	312 kvm.
Lägenheternas medelyta	43,2 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2017 Närvarande var 16 varav 10 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret		Mandattid
Ordförande	Emelie Hansson	2 år
Vice ordförande	Oscar Järgren	1 år
Sekreterare	Aniko Borsicka	2 år
Studieorganisatör	Ermina Hajdarevic	1 år
Utsedd av HSB	Ingemar Hägerfjord	
Suppleant	Predrag Rajevic	1 år
Suppleant	Florans Toma	1 år

Under året har Anicko Borsica flyttat från föreningen och lämnat styrelsen.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna är Oscar Järgren, Ermina Hajdarevic, samt suppleanten Predrag Rajevic och Florans Toma. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmateknare fyra i förening

Är Emelie Hansson, Ermina Hajdarevic, Aniko Borsicka, Oscar Järgren.

Revisorer

Revisor Milena Kolar samt Lars Joansson utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Amra Hajdarevic samt Karim Aysef

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Emelie Hansson samt Oscar Järgren

Vicevärd

Davor Peric.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under årets lopp har föreningen gått miste om stora hyresintäkter på två av föreningens hyreslokaler, (solariet). I samband med detta har det uppstått ett underskott som föreningen måste reglera.

Reparation och återställning av lokalerna har påbörjats och i skrivande stund har vi återställt och tecknat kontrakt på den ena lokalen där det kommer att bli en veterinärklinik. Återställningen har dragit med sig stora kostnader. I sammanhanget kan nämnas att vi har tvingats brandsäkra väggar och tak för att uppfylla gällande myndighetskrav. All Elinstallation har fått göras om då den inte var utförd fackmannamässigt och direkt brandfarlig.

Hela ventilationssystemet, som var utdömt, har reparerats och byggts om för att återställa funktionen till godkänt skick. Den andra lokalen kommer att stå tom tills vi har hittat en tillfredsställande lösning på detta.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

En stadgeenlig besiktning av fastigheterna och utemiljön har gjorts under året för att stämma av underhållsbehovet med underhållsplanen.

Underhållet och skicket på fastigheterna kan bara beskrivas som "eftersatt". Vid besiktningen framkom att omfattande reparationer kommer att erfordras. Planerade stora projekt som Re-Lining av avloppsstammarna och anslutningen till Fiber-LAN tvingas vi därför skjuta på framtiden tills föreningens ekonomi har kommit i balans.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 808 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 8 % och styrelsen beslöt därför initialt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-01-01.

Efter en tid visar sig inte denna höjning vara tillräcklig varför styrelsen beslutat att ytterligare öka avgifterna med 10% i juli 2018 och ytterligare 10% i januari 2019. De närmaste åren måste man räkna med att avgifterna kommer att justeras tills vi har fått ekonomin i balans.

Avgifterna har varit oförändrade under lång tid vilket resulterat i att föreningen hamnat på obestånd och nu måste låna pengar för att klara av driften i föreningen. Detta är i längden ohållbart. Alla stora och kostsamma projekt har stoppats och skjutits på framtiden. Här kan nämnas bl.a. Avloppsstammar, Fasader, Lokaler, Fiber-LAN, och ett omfattande fastighetsunderhåll.

Styrelsens ambition är att justera avgifterna så att ekonomin kommer i balans för att sedan följa den normala kostnadsutvecklingen (Ca 2 % årligen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 302 524 kr. Under året har föreningen amorterat 137 032 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 år.

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

S

Kommentarer till Årets resultat

Stora oförutsedda kostnader har drabbat föreningen som en följd av uthyrningen av lokalerna till solarieverksamheten.

Gällande myndighetskrav har inte kunnat uppfyllas utan omfattande och kostsamma åtgärder. Glädjande är att vi fått en hyresgäst till den ena av de två lokalerna som stått tomma under en längre tid.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vattenskador på grund av gamla och dåliga avloppsledningar
Eftersatt underhåll av fastigheterna

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar (fg år 34).

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 800	1 932 015	455 175	-337 003
Resultatdisponering under året			-337 003	337 003
lanspråkstagande 2017 av yttre fond		-27 958	27 958	
Avsättning år 2017 yttre fond		119 000	-119 000	
Årets resultat				82 055
Belopp vid årets slut	36 800	2 023 057	27 131	82 055

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 214	1 383	1 685	1 276	1 471
Rörelsens kostnader	-1 077	-1 653	-1 307	-1 170	-1 105
Finansiella poster, netto	-55	-67	-81	-91	-108
Årets resultat	82	-337	296	15	258

Likvida medel & fin.

placeringar	430	835	777	613	642
Skulder till kreditinstitut	2 303	2 440	2 577	2 700	2 837
Fond för yttre underhåll	2 023	1 932	1 936	2 073	2 017
Balansomslutning	5 058	4 908	5 376	5 165	534
Fastighetens taxeringsvärde	11 646	11 646	9 283	9 283	9 283
Soliditet %	43%	43%	45%	41%	58%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	45	56	54	60	70
Låneskuld/kr/kvm	1472	1558	1647	1735	1814
Avgift per kvm/kr	808	805	808	796	770

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

Balanserat resultat	27 131
Årets resultat	82 055
Summa till stämmans förfogande	109 185

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	109 185
-------------------------	---------

S



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 214 477	1 382 877
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-563 628	-555 619
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-52 587	-102 406
Löpande underhåll	Not 4	-149 153	-74 482
Periodiskt underhåll	Not 5	-27 958	-27 917
Övriga externa kostnader	Not 6	-46 408	-690 743
Fastighets-skatt/avgift		-51 150	-51 150
Avskrivningar	Not 7	-186 361	-150 427
Summa fastighetskostnader		<u>-1 077 245</u>	<u>-1 652 743</u>
Rörelseresultat		137 232	-269 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 442	2 682
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-56 619</u>	<u>-69 819</u>
Summa finansiella poster		<u>-55 177</u>	<u>-67 137</u>
Årets resultat		82 055	-337 003
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		82 055	-337 003
Avsättning underhållsfond		<u>-119 000</u>	<u>-24 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>27 958</u>	<u>27 917</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-91 042</u>	<u>3 917</u>
Överskott		-8 987	-333 086

S



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	4 353 823	3 820 511
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	24 629
		<u>4 353 823</u>	<u>3 845 140</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk	Not 11	250 000	250 000
		<u>250 700</u>	<u>250 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 604 523</u>	<u>4 095 840</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	461
Avräkningskonto HSB Malmö		429 962	486 299
Övriga fordringar	Not 12	544	830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 054	24 083
		<u>453 560</u>	<u>511 673</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	300 000
Summa omsättningstillgångar		<u>453 560</u>	<u>811 673</u>
Summa tillgångar		<u>5 058 084</u>	<u>4 907 513</u>

**HSB Brf Länsmansgården i Arlöv****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

36 800

36 800

Fond för yttre underhåll

2 023 057

1 932 015

2 059 8571 968 815*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

27 131

455 175

Årets resultat

82 055

-337 003109 185118 172

Summa eget kapital

2 169 0422 086 987**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 165 4922 302 524

2 165 492

2 302 524

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

137 032

137 032

Leverantörsskulder

287 377

68 156

Aktuell skatteskuld

24 749

14 594

Fond för inre underhåll

49 391

49 391

Övriga skulder

Not 18

17 197

23 974

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

207 804224 855723 550518 002

Summa skulder

2 889 0422 820 526**Summa eget kapital och skulder****5 058 084****4 907 513**



HSB Brf Länsmansgården i Arlöv

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	82 055	-337 003
Avskrivningar	186 361	150 427
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	268 415	-186 576
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 776	349 220
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	205 548	5 382
Kassaflöde från löpande verksamhet	475 739	168 026
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-695 044	-21 629
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-695 044	-21 629
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-137 032	-137 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-137 032	-137 032
Årets kassaflöde	-356 337	9 365
Likvida medel vid årets början	786 299	776 934
Likvida medel vid årets slut	429 962	786 299



HSB Brf Länsmansgården i Arlöv

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 43 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 2,30 %

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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.

Arvode

Redovisningssättet avseende arvode till styrelse, revisorer och valberedning har förändrats under verksamhetsåret. Tidigare har skulden/fordran bokats upp så att kostnaden har överensstämmt med stämmobeslutet. För verksamhetsåret 2017 är skulden/fordran beräknad utifrån de belopp som utbetalats för verksamhetsåret.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 152 922 kr (föregående år 152 922 kr)



HSB Brf Länsmansgården i Arlov

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 011 528	1 008 323
Hysesintäkter	124 008	350 490
Övriga intäkter	79 061	24 064
	1 214 477	1 382 877
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	106 974	107 236
El	39 765	39 624
Uppvärmning	269 106	262 019
Vatten	78 216	76 212
Sophämtning	36 223	39 053
Övriga avgifter	33 345	31 476
Summa	563 628	555 619
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	10 000	60 050
Revisorsarvode	18 900	0
Summa	28 900	60 050
Löner och ersättningar	10 500	16 000
Summa	10 500	16 000
Sociala kostnader	13 187	26 356
Summa	13 187	26 356
Totalt	52 587	102 406
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	8 764
Material i löpande underhåll	2 282	1 775
Löpande underhåll av bostäder	7 327	2 680
Löpande underhåll av lokaler	3 563	1 470
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 203	0
Löpande underhåll tvättutrustning	0	16 012
Löpande underhåll av installationer	1 375	0
Löpande underhåll Va/sanitet	111 225	24 709
Löpande underhåll värme	1 950	0
Löpande underhåll el	10 549	1 628
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 950	0
Löpande underhåll markytor	2 729	0
Försäkringsskador	0	17 445
Summa	149 153	74 482
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	20 813
Periodiskt underhåll installationer	27 958	7 104
Summa	27 958	27 917
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	81 541	69 269
Revisionsarvoden	8 849	8 476
Övriga externa kostnader/ (för högt upptagen kundförlust 2016 korrigerad)	-43 982	612 998
Summa	46 408	690 743
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	186 361	150 427
Summa	186 361	150 427



HSB Brf Länsmansgården i Arlöv

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 292 964	7 292 964
Omklassificering renovering av lokal	719 673	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 012 637</u>	<u>7 292 964</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 562 453	-3 412 026
Årets avskrivningar	-186 361	-150 427
Utgående avskrivningar	<u>-3 748 814</u>	<u>-3 562 453</u>
Bokfört värde Byggnader	4 263 823	3 730 511
Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>90 000</u>	<u>90 000</u>
Bokfört värde Mark	90 000	90 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	4 353 823	3 820 511
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	6 200 000	6 200 000
Byggnad - lokaler	<u>1 830 000</u>	<u>1 830 000</u>
	8 030 000	8 030 000
Mark - bostäder	3 130 000	3 130 000
Mark - lokaler	<u>486 000</u>	<u>486 000</u>
	3 616 000	3 616 000
Taxeringsvärde totalt	11 646 000	11 646 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	24 629	3 000
Omklassificering	-719 673	0
Årets investeringar	<u>695 044</u>	<u>21 629</u>
Pågående nyanläggningar	0	24 629
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700

}

**HSB Brf Länsmansgården i Arlov**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Egna Br, långvarigt bruk					
Lokal nr 13 köpt 1993 hyrs ut i andra hand	250 000	250 000			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	15	830			
Övriga fordringar moms	529	0			
	544	830			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	0	3 507			
Upplupna ränteintäkter	0	324			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 054	20 252			
	23 054	24 083			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	300 000			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 800	0	1 932 015	455 175	-337 003
Resultatdisponering under året				-337 003	337 003
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-27 958	27 958	
Avsättning år 2017 yttre fond			119 000	-119 000	
Årets resultat					82 055
Belopp vid årets slut	36 800	0	2 023 057	27 131	82 055
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2657093056	3,88%	2023-01-27	132 977	3 744
Swedbank Hypotek	2657662314	1,16%	2018-06-20	596 310	16 680
Swedbank Hypotek	2657662348	4,01%	2022-04-25	452 300	30 640
Swedbank Hypotek	2759781871	1,97%	2019-12-18	993 437	55 968
Swedbank Hypotek	2852251012	1,75%	2018-12-20	127 500	30 000
				2 302 524	137 032
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 165 492
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 617 364
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,55%
723 810 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga					
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
				2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter				3 103 000	3 103 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga

S



HSB Brf Länsmansgården i Arlöv

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	137 032	137 032
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	8 400	5 925
Arbetsgivaravgifter	8 797	9 201
Mervärdesskatt	0	8 848
	<u>17 197</u>	<u>23 974</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 911	5 275
Övriga upplupna kostnader	80 372	124 340
Förutbetalda hyror och avgifter	122 521	95 240
	<u>207 804</u>	<u>224 855</u>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Då föreningens ekonomi är i obalans har alla stora och kostamma projekt stoppats och skjutits på framtiden. Föreningen har följt HSB:S rekommendationer att höja årsavgifterna de närmsta åren för att få ekonomin i balans.

Burlöv 17/05 - 2018


Aniko Borsicka


Oscar Järgren

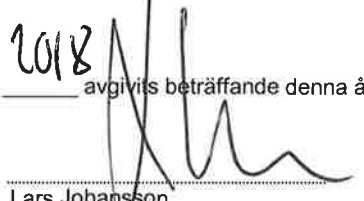

Emelie Hansson


Ermina Hajdarevic

 x Bortrest
Ingemar Hägerfjord

Vår revisionsberättelse har 25/5 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning


Milena Kolar
Av föreningen vald revisor


Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Länsmansgården i Arlööv, org.nr. 746000-4919 Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Länsmansgården i Arlööv för år 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 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 uttalande

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.

- 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.

S

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 Länsmansgården i Arlöv för år 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

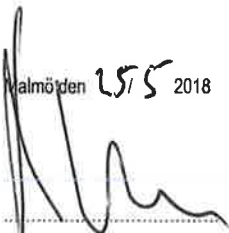
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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.

Malmö den 25/5 2018


Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Milena Kolar
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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.