



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
DALSLUND
I BURLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Dalslund i Burlöv kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 16 maj 2018 kl. 18.30. På stämman tas första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Lokal: Lindhaga församlingshem i Åkarp.

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. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Inkomna motioner
19. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs).
20. Avslutning
21. Övriga frågor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Dalslund i Burlöv

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Dalslund i Åkarp

Org nr 716407-0026

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Föreningens 35: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 1981-1982 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Dalslundsvägen 68.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|-------------------|-------|
| 2 | 6 st |
| 3 | 25 st |
| 4 | 33 st |
| 5 | 14 st |
| Parkeringsplatser | 20 st |

Total lägenhetsyta 7 648 kvm

Lägenheternas medelyta 98 kvm.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Dalslund i Burlöv

Under våren 2017 slutförde föreningen ett större målningsarbete utomhus för samtliga 78 lägenheter samt vår gemensamma lokal. Arbetet bestod av målning av fönster, fönsterbleck samt foderbräda runt fönster. Samtliga husgavlar/fasader har målats. Arbetet avslutades efter att samtliga förråd blivit målade tillsammans med boende.

Under hösten 2017 har samtliga garageportar bytts ut. Alla portar har samtidigt fått fungerande lås tillsammans med vars två nycklar per hushåll.

Föreningen har under året bytt ut båda tvättmaskinerna i vår gemensamma tvättstuga.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017.
Närvarande var 41 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|-------------------|--------------------|
| Ordförande | Cecilia Cederwald |
| Vice ordförande | Anders Bengtsson |
| Sekreterare | Annika Kiendl |
| Ledamot | Louise Lindell |
| Utsedd av HSB | Jonathan Grahndin |
| Studieorganisatör | Louise Lindell |
| Suppleant | Fredrik Nibrenius |
| Suppleant | Viktor Johannesson |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cecilia Cederwald och Annika Kiendl. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Två i förening – alla ledamöter Cecilia Cederwald, Annika Kiendl, Anders Bengtsson och Louise Lindell.

Revisorer

Kristina Hallberg och Lena Sjönvall samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Malin Landgren (sammankallande), Thomas Prahll och Paul Landgren.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie Cecilia Cederwald och suppleant Anders Bengtsson.

Vicevärd

Kaj Syrjäläinen



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-10-15. Vid besiktningen framkom att många medlemmar på egen hand målat både balkonger, förråd och ytterdörrar i samband med det stora målningsarbetet på området. Dock kvarstår en del, styrelsen kommer att påminna berörda under våren 2018.

Delar av stenpartier behöver högtryckstvättas.

I underhållsplanen för 2021 finns en plan för en större renovering av våra tak. Styrelsen har därför redan nu börjat se möjligheterna för att tvätta och impregnera taken och därmed förlänga planen för renovering. I samband med rengöring och impregnering passar vi samtidigt på att byta de hängrännor som är sönder.

På gula gården behöver vi byta ut söndriga slipers. Styrelsen planerar då för sten i stället.

Aktiviteter

Under året som gått har föreningen anordnat två trivsel-/städdagar under trivsamma former. Medlemmarna hjälptes åt att städa upp på området samtidigt som medlemmarna fick tillfälle att umgås i samband med mat och fika. I samband med andra advent bjöds medlemmarna på glögg och fika.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 527 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2018-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 150 118 kr. Under året har föreningen amorterat 244 775 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 98 medlemmar (föregående år 96 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.



Förändring i Eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underhålls-fond | Balanserat res. /Disp.fond | Årets resultat |
|-------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 721 700 | 0 | 4 493 488 | -625 981 | 473 940 |
| Resultatdisponering under året | | | | 473 940 | -473 940 |
| lanspråkstagande 2017 av yttre fond | | | -1 286 734 | 1 286 734 | |
| Avsättning år 2017 yttre fond | | | 542 000 | -542 000 | |
| Årets resultat | | | | | -684 959 |
| Belopp vid årets slut | 721 700 | 0 | 3 748 754 | 592 693 | -684 959 |

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 4 073 | 3 982 | 3 862 | 3 859 | 3 746 |
| Rörelsens kostnader | -4 484 | -3 217 | -3 267 | -2 986 | -2 813 |
| Finansiella poster, netto | -274 | -291 | -449 | -702 | -799 |
| Årets resultat | -685 | 474 | 146 | 171 | 134 |

| | | | | | |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Likvida medel & fin. placeringar | 2 816 | 3 018 | 2 300 | 2 033 | 1 436 |
| Skulder till kreditinstitut | 23 150 | 23 395 | 23 635 | 23 879 | 24 125 |
| Fond för yttre underhåll | 3 749 | 4 493 | 4 286 | 4 160 | 3 903 |
| Balansomslutning | 28 353 | 29 181 | 29 082 | 29 269 | 29 251 |
| Fastighetens taxeringsvärde | 58 855 | 58 855 | 58 855 | 62 559 | 62 559 |
| Soliditet % | 15% | 17% | 16% | 15% | 15% |

Alla belopp i kronor

| | | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Räntekostnad/kr/kvm | 37 | 39 | 60 | 93 | 106 |
| Låneskuld/kr/kvm | 3 027 | 3 059 | 3 091 | 3 123 | 3 155 |
| Avgift per kvm/kr | 527 | 516 | 501 | 501 | 487 |

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 592 693 |
| Årets resultat | -684 959 |
| Summa till stämmans förfogande | -92 266 |

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

-92 266



HSB Brf Dalslund i Burlöv

| Resultaträkning | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 072 796 | 3 981 860 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -1 538 946 | -1 399 605 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 3 | -161 968 | -132 893 |
| Löpande underhåll | Not 4 | -218 757 | -178 573 |
| Periodiskt underhåll | Not 5 | -1 286 734 | -215 392 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -203 195 | -215 991 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -441 413 | -441 413 |
| Avskrivningar | Not 7 | -632 699 | -632 699 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-4 483 712</u> | <u>-3 216 565</u> |
| Rörelseresultat | | -410 916 | 765 295 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 377 | 9 750 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-284 420</u> | <u>-301 105</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-274 043</u> | <u>-291 355</u> |
| Årets resultat | | -684 959 | 473 940 |
| Tilläggsupplysning | | | |
| Årets resultat | | -684 959 | 473 940 |
| Avsättning underhållsfond | | -542 000 | -423 000 |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 1 286 734 | 215 392 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | <u>744 734</u> | <u>-207 608</u> |
| Överskott | | 59 775 | 266 332 |



HSB Brf Dalslund i Burlöv

| Balansräkning | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och Mark | Not 8 | |
| | <u>25 394 262</u> | <u>26 026 961</u> |
| | 25 394 262 | 26 026 961 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andelar | Not 9 | |
| | <u>700</u> | <u>700</u> |
| | 700 | 700 |
| Summa anläggningstillgångar | <u>25 394 962</u> | <u>26 027 661</u> |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 19 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | 1 814 398 | 1 517 629 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 18 843 |
| Aktuell skattefordran | 29 056 | 29 381 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>93 387</u> |
| | <u>1 955 703</u> | <u>1 652 929</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 1 000 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | |
| Kassa och Bank | <u>1 968</u> | <u>0</u> |
| | 1 968 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | <u>2 957 671</u> | <u>3 152 929</u> |
| Summa tillgångar | <u>28 352 633</u> | <u>29 180 590</u> |

SB



HSB Brf Dalslund i Burlöv

| Balansräkning | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 721 700 | 721 700 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>3 748 754</u> | <u>4 493 488</u> |
| | | 4 470 454 | 5 215 188 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 592 693 | -625 981 |
| Årets resultat | | <u>-684 959</u> | <u>473 940</u> |
| | | -92 266 | -152 041 |
| Summa eget kapital | | <u>4 378 188</u> | <u>5 063 147</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | <u>22 905 178</u> | <u>23 150 245</u> |
| | | 22 905 178 | 23 150 245 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 244 940 | 244 775 |
| Leverantörsskulder | | 172 461 | 138 493 |
| Fond för inre underhåll | | 61 872 | 72 097 |
| Övriga skulder | Not 16 | 2 764 | 2 184 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | <u>587 230</u> | <u>509 649</u> |
| | | 1 069 267 | 967 198 |
| Summa skulder | | <u>23 974 445</u> | <u>24 117 443</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>28 352 633</u> | <u>29 180 590</u> |



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 85 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 1,94%

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 22 550 524 kr (föregående år 22 550 524 kr)



HSB Brf Dalslund i Burlöv

| Noter | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter bostäder | 4 027 272 | 3 948 204 |
| | Hysesintäkter | 22 800 | 10 600 |
| | Övriga intäkter | 22 724 | 23 056 |
| | Summa | 4 072 796 | 3 981 860 |
| Not 2 | Drift | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 198 221 | 179 546 |
| | El | 69 072 | 84 053 |
| | Uppvärmning | 731 060 | 646 169 |
| | Vatten | 232 696 | 209 082 |
| | Sophämtning | 106 564 | 110 893 |
| | Övriga avgifter | 106 533 | 75 062 |
| | Gemensamma kostnader | 94 800 | 94 800 |
| | Summa | 1 538 946 | 1 399 605 |
| Not 3 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Styrelsearvode | 66 600 | 56 600 |
| | Revisorsarvode | 5 000 | 5 000 |
| | Löner och andra ersättningar | 51 400 | 37 600 |
| | Summa | 123 000 | 99 200 |
| | Sociala kostnader | 38 968 | 33 693 |
| | Summa | 38 968 | 33 693 |
| | Totalt | 161 968 | 132 893 |
| Not 4 | Löpande underhåll | | |
| | Löpande underhåll | 47 922 | 7 875 |
| | Material i löpande underhåll | 62 922 | 44 921 |
| | Löpande underhåll tvättutrustning | 904 | 1 069 |
| | Löpande underhåll av installationer | 3 469 | 0 |
| | Löpande underhåll Va/sanitet | 17 923 | 6 489 |
| | Löpande underhåll värme | 19 028 | 16 432 |
| | Löpande underhåll ventilation | 0 | 3 902 |
| | Löpande underhåll el | 6 885 | 945 |
| | Löpande underhåll huskropp utvändigt | 9 110 | 80 587 |
| | Löpande underhåll markytor | 27 137 | 9 063 |
| | Löpande underhåll garage och p-platser | 0 | -11 954 |
| | Skadegörelse | 23 457 | 19 244 |
| | Summa | 218 757 | 178 573 |
| Not 5 | Periodiskt underhåll | | |
| | Material i periodiskt underhåll | 0 | 1 295 |
| | Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 416 470 | 0 |
| | Periodiskt underhåll tvättutrustning | 80 531 | 0 |
| | Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 789 733 | 214 097 |
| | Summa | 1 286 734 | 215 392 |
| Not 6 | Övriga externa kostnader | | |
| | Förvaltningsarvoden | 100 639 | 97 927 |
| | Revisionsarvoden | 8 912 | 8 538 |
| | Övriga externa kostnader | 93 644 | 109 526 |
| | Summa | 203 195 | 215 991 |
| Not 7 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader och ombyggnader | 632 699 | 632 699 |
| | Summa | 632 699 | 632 699 |



HSB Brf Dalslund i Burlöv

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 8 Byggnader och Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 32 445 056 | 32 445 056 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 445 056 | 32 445 056 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader | -7 278 095 | -6 645 396 |
| Årets avskrivningar | -632 699 | -632 699 |
| Utgående avskrivningar | -7 910 794 | -7 278 095 |
| Bokfört värde Byggnader | 24 534 262 | 25 166 961 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 860 000 | 860 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 860 000 | 860 000 |
| Bokfört värde Mark | 860 000 | 860 000 |
| Bokfört värde Byggnader och Mark | 25 394 262 | 26 026 961 |
| Taxeringsvärde för: | | |
| Byggnad - bostäder | 38 029 000 | 38 029 000 |
| Byggnad - lokaler | 38 029 000 | 38 029 000 |
| Mark - bostäder | 20 826 000 | 20 826 000 |
| Mark - lokaler | 20 826 000 | 20 826 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 58 855 000 | 58 855 000 |
| Not 9 Andelar | | |
| Andel HSB Malmö | 500 | 500 |
| Andel Fonus | 200 | 200 |
| | 700 | 700 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 18 843 | 19 721 |
| | 18 843 | 19 721 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Upplupna ränteintäkter | 921 | 1 819 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 92 466 | 84 229 |
| | 93 387 | 86 048 |



HSB Brf Dalslund i Burlöv

| Noter | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|--------------|----------------------------|
| Not 12 | Kortfristiga placeringar | | |
| | Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för. | 1 000 000 | 1 500 000 |
| Not 13 | Förändring av eget kapital | | |
| | | Insatser | Uppl. avgifter |
| | | | Underhålls-fond |
| | | | Balanserat res. /Disp.fond |
| | | | Årets resultat |
| | Belopp vid årets ingång | 721 700 | 0 |
| | Resultatdisponering under året | | 4 493 488 |
| | lanspråkstagande 2017 av yttre fond | | -625 981 |
| | Avsättning år 2017 yttre fond | | 473 940 |
| | Årets resultat | | -1 286 734 |
| | Belopp vid årets slut | 721 700 | 0 |
| | | | 542 000 |
| | | | -542 000 |
| | | | 1 286 734 |
| | | | -684 959 |
| | | | 592 693 |
| | | | -684 959 |
| Not 14 | Långfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| | | Låneinstitut | Lånenummer |
| | | | Ränta |
| | | | Konv.datum |
| | | | Belopp |
| | | | Nästa års amortering |
| | Stadshypotek | 12895 | 1,28% |
| | Stadshypotek | 131337 | 1,10% |
| | Stadshypotek | 136111 | 1,10% |
| | Stadshypotek | 179132 | 1,20% |
| | Stadshypotek | 39105 | 1,25% |
| | Stadshypotek | 65768 | 1,15% |
| | Stadshypotek | 91187 | 0,98% |
| | | | 2018-03-01 |
| | | | 2020-01-30 |
| | | | 2020-03-01 |
| | | | 2020-12-01 |
| | | | 2018-06-30 |
| | | | 2019-12-01 |
| | | | 2019-03-30 |
| | | | 3 314 807 |
| | | | 3 404 555 |
| | | | 3 901 064 |
| | | | 3 781 596 |
| | | | 3 828 235 |
| | | | 2 701 637 |
| | | | 2 218 224 |
| | | | 23 150 118 |
| | | | 35 932 |
| | | | 36 000 |
| | | | 44 000 |
| | | | 41 556 |
| | | | 40 404 |
| | | | 29 048 |
| | | | 18 000 |
| | | | 244 940 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 22 905 178 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | 21 925 418 |
| | Finns Swap-avtal knutna till föreningen | | Nej |
| | Genomsnittsränta vid årets utgång | | 1,22% |
| | Eventualförpliktelser och ställda säkerheter | | |
| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Ställda säkerheter varav frigjorda | 29 974 200 | 29 974 200 |
| | | 0 | 0 |
| | Eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Not 15 | Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 244 940 | 244 775 |
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | | |
| | Källskatt | 1 350 | 990 |
| | Arbetsgivaravgifter | 1 414 | 1 194 |
| | | 2 764 | 2 184 |



HSB Brf Dalslund i Burlöv

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 30 927 | 37 656 |
| Övriga upplupna kostnader | 241 641 | 168 408 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 314 662 | 303 585 |
| | <u>587 230</u> | <u>509 649</u> |

Burlöv 8/4 2018


Anders Bengtsson
Annika Kiendl
Cecilia Cederwald
Jonathan Grahnin
Louise LindellVår revisionsberättelse har 16/4 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
Kristina Hallberg
Av föreningen vald revisor
Camilla Baklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Lena Sjönvall
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalslund i Burlöv, org.nr. 716407-0026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalslund i Burlöv 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 Dalslund i Burlöv 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 revisionsssed 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 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 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.

Burlöv den 16/4-2018



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
revisor



Kristina Hallberg
Av föreningen vald revisor



Lena Sjövall
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.