



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
ALMEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr:746000-5072

HSB Brf Almen i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen 18 juni 2019 kl. 18:30.

Lokal: Styrelserummet, Kiviksgatan 5 D

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt på stämman
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. Avslutning
20. Övriga frågor



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5072

HSB Brf Almen i Malmö

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Tapperheten 1 vilken innehåller 32 st. lägenheter.

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

I fastigheten finns 1 bostadshus med 4 trapphus med adresserna Kiviksgatan 5A – D, 214 40 Malmö. Antal p-platser som hyrs ut uppgår till 19 st.

Föreningens 32 st. bostäder fördelar sig enligt följande: 32 st. 3 r o k
Alla lägenheter är i princip lika och ursprungligen på 3 rum och kök. Vissa är dock ombyggda till 2 rum och kök. Undantag är lägenhet nr 1 som från grunden var på 1 rum och kokvrå men under ombyggnaden 1988 slogs ihop med en butikslokal och numera är på 2 rum och kök.

Föreningens byggnad färdigställdes år 1944 och genomgick en större ombyggnad 1988.
Total lägenhetsyta 1788 kvm.
Medellägenhetsyta 55,9 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018 i styrelserummet på Kiviksgatan 5D. Närvarande 14 personer, varav 10 röstberättigade medlemmar.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5072

HSB Brf Almen i Malmö

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen 2018-01-01 — 2018-05-30

Ordförande	Per-Ola Olsson
Sekreterare	Ingrid Uller
Ledamot	Andreas Ek (HSB representant)
Ledamot	Christian Wellton
Ledamot	Peter Svanberg
Suppleant	Ingemar Grönvall

Styrelsen 2018-05-30 — 2018-12-31

Ordförande	Peter Svanberg
Vice ordförande	Christian Wellton
Sekreterare	Karin Lind
Ledamot	Andreas Ek (HSB representant)
Ledamot	Rosa Sanchez Morales (studieorganisatör)
1:e Suppleant	Bengt Dahlberg
2:e Suppleant	Mårika Yamoun

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Christian Wellton och Karin Lind. Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 16 st styrelsemöten. Det har även hållits, 1 st ordinarie föreningsstämma och 1 st extrastämma (friköp eller nytt tomträttsavtal).

Firmatecknare

Peter Svanberg, Christian Wellton, Karin Lind och Rosa Sanchez Morales. Två av firmatecknarna skall gemensamt (tillsammans) underteckna avtal mm.

Attesträtt

Dubbel attesträtt utan beloppsgräns där Peter Svanberg varit 1:a attestant och Christian wellton 2:a attestant.

Revisorer

Elvine Lund samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Annika Wellton och David Wiklund Jabbour.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Rosa Sanchez Morales ordinarie representant. Karin Lind suppleant.

Vicevärd

Styrelsen har gemensamt agerat vicevärd.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5072

HSB Brf Almen i Malmö

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 37 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.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 5 st. Lägenheterna 3, 8, 9, 10 och 16.

Väsentliga händelser under året

Nytt tomträttsavtal för fastigheten Tapperheten 1

Under 2018 undertecknades ett nytt 10-årigt tomträttsavtal med Malmö Stad gällande perioden 2019-01-01 till 2029-12-31.

I detta 10-åriga avtal är tomträttsavgälden fastställd till 118 088 kr per år. Tomträttsavgälden skall erläggas med halva beloppet 2 gånger per år. Den tidigare tomträttsavgälden uppgick till 1 627 kr per år.

Förnyelsen av HSB Brf Almens stadgar

På den ordinarie föreningsstämman 30:e maj 2018 togs det andra beslutet om att anta HSB normalstadgar 2011 version 5. Första beslutet togs vid extra föreningsstämma 12:e december 2017.

Energideklaration

Energideklaration utfördes i slutet januari. Resultaten har redovisats, finns även tillgängliga i styrelserummet för den som vill veta mera.

Avloppstammar

Efter några intensiva år var 2018 något av ett mellanår när det gäller antal projekt inom reparation och underhåll. Ett projekt har varit det klart mest omfattande, relining av våra avloppsrör.

En av våra grannfastigheter fick 2017 stora problem med avloppsrör som sprang läck, då de inte hade gjort relining i tid. Styrelsen beslöt därför att ta in anbud från några olika företag under våren och efter en noggrann genomgång av anbuden valdes ProLine. Arbetet inleddes i augusti och avslutades som planerat under senhösten till vår fulla belåtenhet. Under perioder var det vissa besvär för några av medlemmarna, då förråd skulle tömmas och badrummen inte kunde användas. Vi ber att tacka alla för visat tålamod och överseende, nu håller alla avlopp i minst 40 år till.

Passagesystem

Passagesystem byttes av Safeteam.

Vi har bytt lås på torkvinden i trappa D, då det rapporterades om stegljud därifrån nattetid. Därefter har det varit lugnt.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5072

HSB Brf Almen i Malmö

Tvättstugorna

Vi förenklade bokningssystemet av tvättstugorna genom att placera tavlorna samlat i trappa A, något som har visat sig fungera bra.

Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen följer underhållsplanen.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har en gällande fastighetsförsäkring med Länsförsäkringar, inklusive bostadsrättstillägg.

Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet har varit av normal karaktär.

Årsavgifter

Den 1:a april 2018 höjdes årsavgiften planenligt med 5%.

Avsägelse lägenheter

Inga.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig besiktning av fastigheten har genomförts under året av styrelsen och i samarbete med BP Fastighetsservice vaktmästare Ronnie Örn (BP Fastighetsservice).

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Inga större åtgärder planerade under 2019.

Ekonomi

Föreningen fortsätter löpande att jobba med ekonomin och ser över föreningens driftskostnader.

Årsavgifter

Beslutad avgiftshöjning 5% från och med 1:a juli 2019.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar medlemmarna för sitt engagemang.



HSB Brf Almen i Malmö

Ekonomisk ställning och resultat

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 690	1 614	1 567	1 535	1 510
Rörelsens kostnader	-1 534	-1 545	-1 388	-1 266	-1 378
Finansiella poster, netto	-84	-80	-82	-134	-206
Årets resultat	72	-11	97	135	-74
Likvida medel & fin. placeringar	326	544	367	1 640	1 419
Skulder till kreditinstitut	9 964	7 632	7 794	7 448	7 595
Fond för yttre underhåll	1 888	1 917	1 927	1 846	1 781
Balansomslutning	13 983	11 245	11 329	10 864	10 827
Fastighetens taxeringsvärde	17 719	17 719	17 719	15 424	15 424
Soliditet %	23	27	27	28	26

Alla belopp i kronor och genomsnitt

Räntekostnad kr/kvm	48	45	47	82	127
Låneskuld kr/kvm	5 572	4 268	4 359	4 166	4 248
Avgift kr/kvm	939	889	865	844	832

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 875	0	1 916 816	1 132 411	-10 650
Resultatdisponering under året				-10 650	10 650
Avsättning år 2018 yttre fond			153 000	-153 000	
Årets resultat					71 942
Belopp vid årets slut	40 875	0	2 069 816	968 761	71 942



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5072

HSB Brf Almen i Malmö

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	968 761
Årets resultat	71 942
Summa till stämmans förfogande	1 040 703

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 040 703
-------------------------	-----------



HSB Brf Almen i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	1 678 820	1 600 212
Övriga intäkter	Not 2	11 535	14 045
Summa Nettoomsättning		1 690 355	1 614 257
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-792 383	-765 775
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-73 370	-81 120
Löpande underhåll	Not 5	-105 440	-127 670
Periodiskt underhåll	Not 6	0	-90 176
Övriga externa kostnader	Not 7	-136 123	-175 423
Fastighetsskatt/avgift		-42 784	-42 080
Tomträttsavgäld	Not 8	-1 626	-1 626
Avskrivningar	Not 9	-382 568	-260 991
Summa fastighetskostnader		-1 534 293	-1 544 862
Rörelseresultat		156 062	69 395
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 492	546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 612	-80 591
Summa finansiella poster		-84 120	-80 045
Årets resultat		71 942	-10 650
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		71 942	-10 650
Avsättning underhållsfond		-153 000	-80 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	90 176
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-153 000	10 176
Överskott		-81 058	-474



HSB Brf Almen i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 10	<u>13 565 815</u>	<u>10 668 178</u>
	13 565 815	10 668 178

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700

Summa anläggningstillgångar

<u>13 566 515</u>	<u>10 668 878</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 208	1 446
-------	-------

Avräkningskonto HSB Malmö

326 056	544 077
---------	---------

Övriga fordringar

Not 12	595	595
--------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	<u>88 609</u>	<u>30 405</u>
	416 468	576 523

Summa omsättningstillgångar

<u>416 468</u>	<u>576 523</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>13 982 983</u>	<u>11 245 401</u>
-------------------	-------------------



HSB Brf Almen i Malmö

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	40 875	40 875
Fond för yttre underhåll	2 069 816	1 916 816
	<u>2 110 691</u>	<u>1 957 691</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	968 761	1 132 411
Årets resultat	71 942	-10 650
	<u>1 040 703</u>	<u>1 121 761</u>
Summa eget kapital	<u>3 151 394</u>	<u>3 079 452</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>5 568 750</u>	<u>7 469 807</u>
	5 568 750	7 469 807
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	4 394 807	162 000
Aktuell skatteskuld	474 139	171 331
Fond för inre underhåll	742	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 767	87 497
	Not 16	
	<u>305 384</u>	<u>275 276</u>
	5 262 839	696 142
Summa skulder	<u>10 831 589</u>	<u>8 165 949</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 982 983</u>	<u>11 245 401</u>

CB



HSB Brf Almen i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	71 942	-10 650
Avskrivningar	<u>382 568</u>	<u>260 991</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	454 510	250 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 966	-823
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>333 890</u>	<u>89 077</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	730 434	338 595
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 280 205</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 280 205	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>2 331 750</u>	<u>-162 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 331 750	-162 000
Årets kassaflöde	-218 021	176 595
Likvida medel vid årets början	544 077	367 482
Likvida medel vid årets slut	326 056	544 077



HSB Brf Almen i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 90 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,30%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 223 937 kr (föregående år 2 223 937 kr)



HSB Brf Almen i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	1 661 364	1 589 676
	Hyresintäkter	18 800	18 600
	Bruttoomsättning	1 680 164	1 608 276
	Avsättning till inre fond	-1 344	-8 064
	Summa	1 678 820	1 600 212
Not 2	Övriga intäkter		
	Övriga intäkter	11 535	14 045
	Summa	11 535	14 045
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	263 305	250 119
	El	58 899	53 763
	Uppvärmning	310 331	310 257
	Vatten	69 711	60 057
	Sophämtning	41 261	44 916
	Övriga avgifter	48 876	46 663
	Summa	792 383	765 775
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	43 352	41 452
	Revisorsarvode	5 000	4 920
	Löner och andra ersättningar	10 000	17 784
	Summa	58 352	64 156
	Sociala kostnader	15 018	16 964
	Summa	15 018	16 964
	Totalt	73 370	81 120
Not 5	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	17 049	24 181
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	29 980
	Löpande underhåll tvättutrustning	23 474	4 032
	Löpande underhåll av installationer	3 575	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	3 189	0
	Löpande underhåll värme	4 490	0
	Löpande underhåll ventilation	10 681	3 919
	Löpande underhåll el	2 360	18 109
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	12 868	12 036
	Löpande underhåll hissar	16 296	11 555
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 338	0
	Löpande underhåll markytor	0	16 620
	Skadegörelse	10 120	7 238
	Summa	105 440	127 670
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	57 726
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	32 450
	Summa	0	90 176



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	69 216	73 401
Revisionsarvoden	9 139	8 912
Övriga externa kostnader	57 768	93 110
Summa	136 123	175 423
Not 8		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	1 626	1 626
Ny tomträttsavgäld 118 088 kr kommer att gälla fr.o.m 2019-01-01		
Not 9		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	382 568	260 991
Summa	382 568	260 991



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 361 736	13 361 736			
Årets investering, relining	3 098 359	0			
Årets investering, låssystem	181 846	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 641 941	13 361 736			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 693 558	-2 432 567			
Årets avskrivningar	-382 568	-260 991			
Utgående avskrivningar	-3 076 126	-2 693 558			
Bokfört värde Byggnader	13 565 815	10 668 178			
Bokfört värde Byggnader och Mark	13 565 815	10 668 178			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	12 800 000	12 800 000			
Byggnad - lokaler	12 800 000	12 800 000			
Mark - bostäder	4 919 000	4 919 000			
Mark - lokaler	4 919 000	4 919 000			
Taxeringsvärde totalt	17 719 000	17 719 000			
Not 11 Andelar					
Andel HSB Malmö	500	500			
Andel Fonus	200	200			
	700	700			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	595	595			
	595	595			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	0	808			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 609	29 597			
	88 609	30 405			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse -avgifter	Underhålls -fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 875	0	1 916 816	1 132 411	-10 650
Resultatdisponering under året				-10 650	10 650
Avsättning år 2018 yttre fond			153 000	-153 000	
Årets resultat					71 942
Belopp vid årets slut	40 875	0	2 069 816	968 761	71 942



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
SEB Bolån	31375568		2019-09-28	2 563 959	2 563 959	67 000
SEB Bolån	33209509		2020-03-28	3 100 000	0	0
SEB Bolån	34134502		2019-09-28	1 343 348	1 343 348	80 000
SEB Bolån	40013881		2019-06-28	462 500	462 500	15 000
SEB Bolån	42435074		2021-08-28	2 493 750	25 000	25 000
				9 963 557	4 394 807	187 000

Långfristiga skulder till kreditinstitut **5 568 750**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 028 557
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,12%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter **2018-12-31** **2017-12-31**

Ställda säkerheter **10 919 000** **10 919 000**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 310	1 186
Övriga upplupna kostnader	176 663	148 122
Förutbetalda hyror och avgifter	127 411	125 968
	305 384	275 276

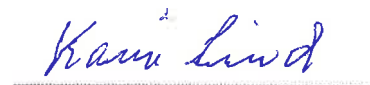
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med 1 juli 2019.

Malmö 1/6 - 2019


Peter Svanberg


Christian Wellton


Karin Lind


Rosa Sanchez Morales


Andreas Ek

Vår revisionsberättelse har 5/6 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Elvine Lund
Av föreningen vald revisor


Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almen i Malmö, org.nr. 746000-5072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen i Malmö för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Riskerna 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 revisionsred 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 Almen i Malmö för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5/6-2019

Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elvine Lund

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.