



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF  
FLÄDERN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Flädern i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 19 april 2018 klockan 19:00

**Lokal:** Blå Rummet i källaren vid C-trappan

---

---

## 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. Andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst  $\frac{3}{4}$  majoritet krävs)
20. Avslutning
21. Övriga frågor





## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Flädern i Malmö

Org nr 746000-5734

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 – 2017-12-31**

föreningens 74: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 1943 på fastigheten Bragden nr. 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kiviksgatan 4 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Enligt Lantmäteriets nationella lägenhetsregister fördelar sig föreningens lägenheter enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	16	42
2	16	52

Enligt ursprunglig låneansökan till Statens byggnadslånebyrå med ekonomisk plan fördelar sig föreningens lägenheter enligt följande:

R o k	Antal
2	16
3	16



Anledningen till att föreningens lägenheter klassificeras olika i Lantmäteriets nationella lägenhetsregister och i ursprunglig låneansökan med ekonomisk plan är att dessa tillämpar olika kriterier för vad som räknas som ett rum.

Med ett rum avser Lantmäteriet ett utrymme som har en golvyta på minst sju kvadratmeter och som har direkt dagsljus. Den matvrå som varje lägenhet ursprungligen hade i anslutning till köket uppfyller inte det första kriteriet.

Vidare innehar föreningen följande lokaler och parkeringsplatser:

	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Lokaler, hyresrätt	3	43
Parkeringsplatser	15	

Total lägenhetsyta 1539 kvm

Total lokalyta 43 kvm.

Lägenheternas medelyta 47 kvm.

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

År 2016 installerades en ny sopstation på innergården för sopsorteringen – vilket innebar en helt ny stensättning och nio helt nya kärlskåp – i syfte att möta ett utökat behov av fler kärlskåp samt säkra för framtida behov.

Hösten 2017 har en spolning av avloppsrören genomförts.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april år 2017.

Närvarande var 12 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Nina Stahre
Vice ordförande	Klara Larsson
Sekreterare	Emilia Bjurén
Studieorganisatör	Lisa Eneroth
Ledamot	Lisa Eneroth
Utsedd av HSB	Agne Ohlsson
Suppleant	Lina Josefina Lindqvist
Suppleant	Alf Nilsson
Suppleant	Oscar Ralsmark

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Klara Larsson och Lisa Eneroth samt suppleanterna Lina Josefina Lindqvist och Oscar Ralsmark. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

5



### **Firmatecknare två i förening**

Nina Stahre, Emilia Bjurén, Klara Larsson och Lisa Eneroth.

### **Revisorer**

Bertil Bundy samt Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Rosa Dimovska.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Nina Stahre samt Emilia Bjurén.

### **Vicevärd**

Alla i styrelsen.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: hösten 2017 har en spolning av avloppsrören genomförts.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-01-21. Vid besiktningen framkom att vid besiktningen konstaterades det att det finns tecken på att balkongerna är i behov av en totalrenovering inom de kommande tre till åtta åren. Det konstaterades därtill att man – i samband med att en sådan balkongrenovering genomförs – av kostnadseffektivitetsskäl även bör överväga att renovera fasaden och sockeln – detta eftersom putsen släpper, i synnerhet runt balkongerna – samt eventuellt även byta fastighetens fönster och balkongdörrar då dessa är i tveksamt skick.

Styrelsen uppdaterar regelbundet underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: påbörjan av planering för totalrenovering av balkongerna och i så fall förmodligen i kombination med en helhetsrenovering av fasaden samt eventuellt även med ett byte av samtliga av fastighetens fönster och balkongdörrar. År 2019 ska OVK och sotning genomföras.

Planerade åtgärder ska finansieras med medel i fonden för yttre underhåll samt nya lån.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 827 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen anser att en långsiktig bedömning – som utgår ifrån framförallt budget och underhållsplan – av föreningens ekonomiska situation ska styra behovet av avgiftshöjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 327 687 kr. Under året har föreningen amorterat 34 840 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 96 år.

5



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

#### **Kommentarer till Årets resultat**

Styrelsen anser att årets resultat är gott.

#### **Extrastämma**

Extra föreningsstämma angående antagandet av nya stadgar hölls 2017-11-16, vari 11 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att enhälligt anta de nya stadgarna.

#### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Inga.

#### **Väsentliga avtal**

Det finns ingen tomträttsavgäld.

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Inga.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar (43 föregående år).

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	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 429 kr	558 746 kr	-13 973 kr	150 637 kr
Resultatdisp. under året			150 637 kr	-150 637 kr
Avsättning år 2017 yttre fond		118 000 kr	-118 000 kr	
Årets resultat				136 221 kr
Belopp vid årets slut	35 429 kr	676 746 kr	18 664 kr	136 221 kr

5





## Ekonomisk ställning och resultat

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 272	1 395	1 327	1 316	1 314
Rörelsens kostnader	-1 090	-1 173	-1 005	-987	-1 025
Finansiella poster, netto	-46	-71	-141	-141	-146
Årets resultat	136	151	181	188	143
Likvida medel & fin. placeringar	1 673	1 374	1 216	930	652
Skulder till kreditinstitut	3 328	3 363	3 397	3 432	3 467
Fond för yttre underhåll	677	559	490	378	319
Balansomslutning	4 484	4 378	4 210	4 048	3 897
Fastighetens taxeringsvärde	12 314	12 314	10 766	10 766	10 766
Soliditet %	19%	17%	14%	10%	5%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	32	47	91	92	100
Låneskuld/kr/kvm	2 104	2 125	2 148	2 170	2 192
Avgift per kvm/kr	827	827	827	827	827

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	136 664
Årets resultat	136 221
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-118 000
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>154 885</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	<b>154 885</b>

5





## Hsb Brf Flädern I Malmö

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 271 803</b>	<b>1 395 025</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-631 933	-629 690
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-107 988	-92 091
Löpande underhåll	Not 4	-53 844	-98 984
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-37 325
Övriga externa kostnader	Not 6	-118 334	-137 372
Fastighetsskatt/avgift		-36 942	-36 942
Avskrivningar	Not 7	-140 789	-140 787
Summa fastighetskostnader		<u>-1 089 830</u>	<u>-1 173 190</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>181 974</b>	<b>221 835</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 312	3 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-51 064</u>	<u>-75 040</u>
Summa finansiella poster		<u>-45 752</u>	<u>-71 198</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>136 221</b>	<b>150 637</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		136 221	150 637
Avsättning underhållsfond		-118 000	-106 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	37 325
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-118 000</u>	<u>-68 675</u>
<b>Överskott</b>		<b>18 221</b>	<b>81 962</b>

5

**Hsb Brf Flädern I Malmö****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 8	<u>2 753 385</u>	<u>2 894 174</u>
	2 753 385	2 894 174

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700

Summa anläggningstillgångar

<u>2 754 085</u>	<u>2 894 874</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 59 441

Avräkningskonto HSB Malmö

673 466 873 615

Övriga fordringar

Not 10 13 575 13 568

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 42 522 36 718

729 563 983 342

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 500 000

Summa omsättningstillgångar

<u>1 729 563</u>	<u>1 483 342</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>4 483 648</u>	<u>4 378 216</u>
------------------	------------------

5

**Hsb Brf Flädern I Malmö**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	35 429	35 429
Fond för yttre underhåll	676 746	558 746
	<u>712 175</u>	<u>594 175</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 664	-13 973
Årets resultat	136 221	150 637
	<u>154 885</u>	<u>136 664</u>
Summa eget kapital	<u>867 060</u>	<u>730 839</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 292 847	3 327 687
	<u>3 292 847</u>	<u>3 327 687</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 34 840	34 840
Leverantörsskulder	115 319	65 977
Aktuell skatteskuld	2 138	2 138
Övriga skulder	Not 16 0	42 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 171 444	173 860
	<u>323 741</u>	<u>319 690</u>
Summa skulder	<u>3 616 588</u>	<u>3 647 377</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>4 483 648</b></u>	<u><b>4 378 216</b></u>

S



## Hsb Brf Flädern I Malmö

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	136 221	150 637
Avskrivningar	140 789	140 787
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	277 010	291 424
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 630	-56 405
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 051	52 640
Kassaflöde från löpande verksamhet	334 691	287 659
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	95 229
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	95 229
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-34 840	-34 840
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 840	-34 840
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>299 851</b>	<b>348 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 373 615</b>	<b>1 216 024</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 673 466</b>	<b>1 373 615</b>

}



## Hsb Brf Flädern 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 46 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 %

#### 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 428 503 kr (föregående år 428 503 kr)

S



## Hsb Brf Flådern i Malmö

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	1 272 720	1 272 720
	Hysesintäkter	32 953	28 020
	Övriga intäkter:	-33 870	94 285
	En faktura till kund utställd 2016 är krediterad och ger minus.		
	<b>Summa</b>	<b>1 271 803</b>	<b>1 395 025</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	160 401	167 102
	El	31 518	29 974
	Uppvärmning	248 328	244 979
	Vatten	61 972	55 748
	Sophämtning	37 605	34 650
	Övriga avgifter	92 109	97 237
	<b>Summa</b>	<b>631 933</b>	<b>629 690</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	78 400	66 453
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	2 000	1 850
	<b>Summa</b>	<b>82 400</b>	<b>70 303</b>
	Sociala kostnader	25 588	21 788
	<b>Summa</b>	<b>25 588</b>	<b>21 788</b>
	<b>Totalt</b>	<b>107 988</b>	<b>92 091</b>
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	0	469
	Material i löpande underhåll	9 666	8 643
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 625	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	9 247	6 728
	Löpande underhåll Va/sanitet	24 000	0
	Löpande underhåll markytor	1 243	3 691
	Skadegörelse	1 063	0
	Försäkringsskador	0	79 453
	<b>Summa</b>	<b>53 844</b>	<b>98 984</b>
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll markytor	0	37 325
	<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>37 325</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	65 199	77 846
	Revisionsarvoden	8 915	8 536
	Övriga externa kostnader	44 220	50 990
	<b>Summa</b>	<b>118 334</b>	<b>137 372</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	140 789	140 787
	<b>Summa</b>	<b>140 789</b>	<b>140 787</b>

S





## Hsb Brf Flädern I Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 999 419	6 904 190
Årets investering	0	95 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 999 419	6 999 419
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 140 674	-3 999 887
Årets avskrivningar	-140 789	-140 787
Utgående avskrivningar	-4 281 463	-4 140 674
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>2 717 956</b>	<b>2 858 745</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	35 429	35 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 429	35 429
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>35 429</b>	<b>35 429</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>2 753 385</b>	<b>2 894 174</b>
Taxeringsvärde för: Bragden 9		
Byggnad - bostäder	8 200 000	8 200 000
	8 200 000	8 200 000
Mark - bostäder	4 114 000	4 114 000
	4 114 000	4 114 000
Taxeringsvärde totalt	12 314 000	12 314 000
<b>Not 9 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

S




## Hsb Brf Flädern I Malmö

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	13 575	13 568			
		<b>13 575</b>	<b>13 568</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Upplupna ränteintäkter	1 948	540			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 574	36 178			
		<b>42 522</b>	<b>36 718</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	<b>1 000 000</b>	<b>500 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	35 429	0	558 746	-13 973	150 637
	Resultatdisponering under året				150 637	-150 637
	lanspråkstagande 2017 av yttre fond			0	0	
	Avsättning år 2017 yttre fond			118 000	-118 000	
	Årets resultat					136 221
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>35 429</b>	<b>0</b>	<b>676 746</b>	<b>18 664</b>	<b>136 221</b>
<b>Not 14</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	101820	1,25%	2019-06-30	683 937	12 340
	Stadshypotek	65829	1,82%	2020-12-30	645 000	7 500
	Stadshypotek	87943	0,95%	2019-03-30	1 398 750	15 000
	Stadshypotek	900269	2,85%	2018-04-30	600 000	0
					3 327 687	34 840
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 292 847</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 153 487
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
	Genomsnittsränta vid årets utgång					1,52%
					<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ställda säkerheter</b>				<b>3 966 000</b>	<b>3 966 000</b>
	<b>Eventualförpliktelser</b>				Inga	Inga

}

**Hsb Brf Flädern I Malmö**

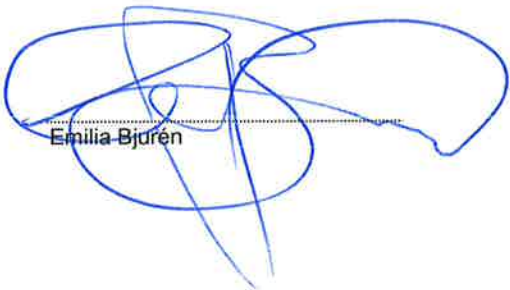
Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	34 840	34 840
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	21 087
Arbetsgivaravgifter	0	21 788
	<u>0</u>	<u>42 875</u>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	2 959	2 959
Övriga upplupna kostnader	56 303	56 064
Förutbetalda hyror och avgifter	112 182	114 837
	<u>171 444</u>	<u>173 860</u>

Malmö 15, 2 - 2018


Agne Olsson



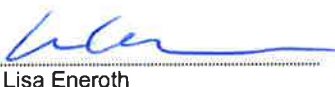
Nina Stahre



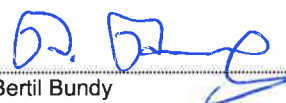
Emilia Bjuren




Klara Larsson



Lisa Eneroth

Vår revisionsberättelse har 9, 3 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bertil Bundy  
Av föreningen vald revisor



Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flådem i Malmö, org.nr. 746000-5734

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flådem i Malmö för år 1/1/2017-31/12/2017.

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. 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flädem i Malmö för år 1/1/2017-31/12/2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 fortlopande 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

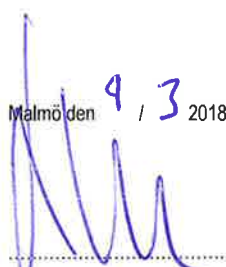
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 9 / 3 2018  


Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Bertil Bundy  
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.