



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

BRF
OLGA 4
I MALMÖ

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Olga 4
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 5 juni 2019 kl. 19.00.

Lokal: På gården

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 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.
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Inkomna motioner
18. Avslutning
19. Beslut nr 2 om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen som godkändes en första gång vid förra stämman 2018. Två tredjedelars majoritet av de röstande måste vara för ändringen för att den ska gå igenom.
20. Övriga frågor

ÅRSREDOVISNING

BRF Olga 4

Org nr 769608-3968

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

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 1904 på fastigheten Olga 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är S:t Pauli Kyrkogata 17 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	5
3	9

Total lägenhetsyta 1203 kvm

Lägenheternas medelyta 80,9 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2018

Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar (7 lägenheter med 7 röster).

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Michael Reichenauer

Vice ordförande: Clara Månsson

Sekreterare: Henrik Wene

Ledamot: Flemming Ipsen

Ledamot: Jyrki Hänninen

PEG

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden samt även träffats för avstämmning i löpande ärenden.

Firmatecknare två i förening

Michael Reichenauer
Clara Månsson
Henrik Wene
Flemming Ipsen
Jyrki Hänninen

Revisorer

Föreningen utsåg BoRevision AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Inga större åtgärder har behövt göras.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-02-07. Vid besiktningen framkom att:

Trapphus – ingen anmärkning.
Hiss – ingen anmärkning
Källare – ingen anmärkning.
Tvättstuga – mindre färgflagning.
Fasad gata - ingen anmärkning
Fasad gård - ingen anmärkning
Trädgård - ingen anmärkning.
Fönster – ingen anmärkning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Planerar att renovera taket våren/sommaren 2019.

Ekonomi

Årsavgiften oförändrad sedan januari 2009

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 352 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Extrastämma

Extra föreningsstämma har ej behövts under året.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga förändringar i styrelsen under 2018.

Olga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar. 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

PLG

Förändring Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhåll: fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 090 000	848 524	322 560	-150 680	16 789
Förändring uppskr.fond					
Resultatdisp. under året				16 789	-16 789
Ianspråktagen. 2018 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2018 yttre fond			129 000	-129 000	
Årets resultat					764
Belopp vid årets slut	6 090 000	848 524	451 560	-262 891	764

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	839	827	829	825	847
Rörelsens kostnader	-799	-685	-843	-768	-738
Finansiella poster, netto	-40	-126	-132	-186	-211
Årets resultat	1	17	-146	-129	-102
Likvida medel & fin. placeringar	944	634	352	380	499
Skulder till kreditinstitut	5 352	5 352	5 352	5 512	5 812
Fond för yttre underhåll	452	323	289	423	401
Balansomslutning	12 658	12 627	12 613	12 912	13 304
Fastighetens taxeringsvärde	17 600	17 600	17 600	16 200	16 200
Soliditet %	56%	56%	56%	56%	56%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	34
Låneskuld kr/kvm	4449
Avgift kr/kvm	684

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-262 891
Årets resultat	764
Summa till stämmans förfogande	-262 127

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-262 127
-------------------------	----------

FEA



Brf Olga 4

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	822 792	822 792
Övriga intäkter	Not 2	16 505	4 241
Summa Nettoomsättning		<u>839 297</u>	<u>827 033</u>
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-310 999	-298 553
Löpande underhåll	Not 4	-107 877	-16 258
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-21 654
Övriga externa kostnader	Not 6	-87 952	-56 654
Fastighetsskatt/avgift		-20 055	-19 725
Avskrivningar	Not 7	-271 820	-271 820
Summa fastighetskostnader		<u>-798 703</u>	<u>-684 664</u>
Rörelseresultat		40 594	142 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 119	671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 949	-126 251
Summa finansiella poster		<u>-39 830</u>	<u>-125 580</u>
Årets resultat		764	16 789

Tilläggsupplysning

Årets resultat		764	16 789
Avsättning underhållsfond		-129 000	-55 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	21 654
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-129 000</u>	<u>-33 346</u>
Underskott/Överskott		-128 236	-16 557

Pella



Brf Olga 4

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8	
	<u>11 686 368</u>	<u>11 958 188</u>
	11 686 368	11 958 188
Summa anläggningstillgångar	<u>11 686 368</u>	<u>11 958 188</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20
Avräkningskonto HSB Malmö	944 179	634 456
Övriga fordringar	Not 9	2 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	
	<u>25 091</u>	<u>32 729</u>
	971 755	669 670
Summa omsättningstillgångar	<u>971 755</u>	<u>669 670</u>
Summa tillgångar	<u>12 658 123</u>	<u>12 627 858</u>

Pek



Brf Olga 4

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 090 000	6 090 000
Upplåtelseavgifter	848 524	848 524
Fond för yttre underhåll	451 560	322 560
	<u>7 390 084</u>	<u>7 261 084</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-262 891	-150 680
Årets resultat	764	16 789
	<u>-262 127</u>	<u>-133 891</u>
Summa eget kapital	<u>7 127 958</u>	<u>7 127 194</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>0</u>	<u>5 352 000</u>
	0	5 352 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
Leverantörsskulder	5 352 000	0
Aktuell skatteskuld	70 462	51 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 905	1 785
	Not 13	
	<u>105 798</u>	<u>95 254</u>
	5 530 165	148 664
Summa skulder	<u>5 530 165</u>	<u>5 500 664</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 658 123</u>	<u>12 627 858</u>
Fastighetsinteckningar	8 507 000	8 507 000



Brf Olga 4

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	764	16 789
Avskrivningar	<u>271 820</u>	<u>271 820</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>272 584</u>	<u>288 609</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 638	-4 385
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>29 501</u>	<u>-1 539</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>309 723</u>	<u>282 685</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	309 723	282 685
Likvida medel vid årets början	634 456	351 771
Likvida medel vid årets slut	944 179	634 456

PGL



Brf Olga 4

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 81 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 2,5 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

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).

Långfristiga skulder

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

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.



Brf Olga 4

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	822 792	822 792
Bruttoomsättning	822 792	822 792
Avsättning till inre fond	0	0
Summa	822 792	822 792
Not 2	Övriga intäkter	
Övriga intäkter	16 505	4 241
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	18 652	22 334
El	40 451	33 926
Uppvärmning	132 586	129 756
Vatten	31 264	31 876
Sophämtning	19 314	18 499
Övriga avgifter	68 732	62 162
Summa	310 999	298 553
Not 4	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	4 067	0
Material i löpande underhåll	4 039	4 623
Löpande underhåll tvättutrustning	4 708	0
Löpande underhåll av installationer	20 586	0
Löpande underhåll Va/sanitet	0	1 608
Löpande underhåll värme	0	5 377
Löpande underhåll el	4 185	0
Löpande underhåll hissar	3 396	3 549
Löpande underhåll huskropp utvändigt	14 625	0
Löpande underhåll markytor	24 574	1 101
Försäkringsskador	27 697	0
Summa	107 877	16 258
Not 5	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	21 654
Summa	0	21 654
Not 6	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	41 027	40 307
Revisionsarvoden	9 063	8 750
Övriga externa kostnader	37 862	7 597
Summa	87 952	56 654
Not 7	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	271 820	271 820
Summa	271 820	271 820



Brf Olga 4

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 672 000	10 672 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 672 000	10 672 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 913 812	-1 641 992
Årets avskrivningar	-271 820	-271 820
Utgående avskrivningar	-2 185 632	-1 913 812
Bokfört värde Byggnader	8 486 368	8 758 188
Ingående anskaffningsvärde mark	3 200 000	3 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 200 000	3 200 000
Bokfört värde Mark	3 200 000	3 200 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	11 686 368	11 958 188
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	10 400 000	10 400 000
Byggnad - lokaler	10 400 000	10 400 000
Mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Mark - lokaler	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde totalt	17 600 000	17 600 000

PCC



Brf Olga 4

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 464	2 464
	2 464	2 464

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 091	32 729
	25 091	32 729

	Not 11 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 090 000	848 524	322 560	-150 680	16 789
Resultatdisponering under året				16 789	-16 789
Avsättning år 2018 yttre fond			129 000	-129 000	
Årets resultat					764
Belopp vid årets slut	6 090 000	848 524	451 560	-262 891	764

Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenr.	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Stadshypotek	234967	0,75%	2019-01-28	1 140 000	1 140 000	0
Stadshypotek	242659	0,75%	2019-02-28	4 212 000	4 212 000	0
				5 352 000	5 352 000	0

Skulder till kreditinstitut **5 352 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 352 000
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 0,77%

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	8 507 000	8 507 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

PELA



Brf Olga 4

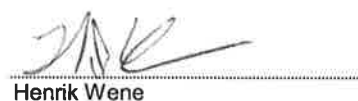
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 575	3 235
Övriga upplupna kostnader	30 596	30 563
Förutbetalda hyror och avgifter	70 627	61 456
	105 798	95 254

Malmö 2,4 - 2019

Anna Karin Månsson



Flemming Ipsen



Henrik Wene



Michael Reichenauer

Vår revisionsberättelse har 15,4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbundet utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Olga 4, org.nr. 769608-3968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olga 4 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Reda

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Olga 4 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

På stämman är BoRevision AB vald till revisor. Jag är därmed inte vald vid namn på stämman.

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15/4 2019



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
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 förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – 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.