

Foto: Bo Persson

ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
REVELN
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Reveln i Lomma

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Reveln i Lomma
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 15 maj 2019 kl 19.00

Lokal: Haysblick

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisor och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Reveln i Lomma

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Reveln i Lomma

Org nr 716439-0457

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

föreningens 27:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1992 på fastigheten Lomma 33:43 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Strandängsgatan 3,7 och 11 i Lomma.

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

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar under 2018. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	28
3	32
4	9
5	5
6	1
Lokaler, hyresrätt	1
Garage	21
Parkeringsplatser	46 varav 2 är handikapplatser

Total lägenhetsyta 6772 m²

Total lokalyta 50 m².

Lägenheternas medelyta 87,9 m².

S



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Reveln i Lomma**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.
Närvarande var 29 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Sven-Åke Leinerud
Vice ordförande	Hans Johansson
Sekreterare	Bengt-Åke Hägg
Ledamot	Elvir Lindström
Utsedd av HSB	Robert Schultz
Suppleant	Jasmina Sacirovic
Suppleant	Ulf Ljungfeldt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt-Åke Hägg och Elvir Lindström samt suppleanterna Jasmina Sacirovic och Ulf Ljungfeldt. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Föreningens firmatecknare, förutom styrelsen, har varit två i förening av Sven-Åke Leinerud, Hans Johansson och Bengt-Åke Hägg.

Revisorer

Revisorer har varit Bertil Strömberg med Björn Carlsson som suppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Gert Persson och Christel Persson med Christel Persson som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Sven-Åke Leinerud med Hans Johansson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Utbyte av stolpbelysning
- Spolning av rörstammar

Andra åtgärder

- Radonmätning, godkänd
- Energideklaration, godkänd

S



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Reveln i Lomma

Den sedan något år tillbaka aviserade renoveringen av balkongerna har diskuterats löpande i styrelsen. De framtagna förslagen har även redovisats på ett stormöte för medlemmarna i november 2018. Det beslut styrelsen tagit herefter innebär ett utbyte av balkongfronterna mot likartade. Åtgärderna innebär även ett visst mått av ytterligare underhållsåtgärder i anslutning till att byggnadsställningarna finns på plats. Upphandling av projektledare har skett, som kommer att vara behjälplig med processen. Åtgärderna beräknas genomföras under 2019.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av Hans Johansson och Ulf Ljungfeldt 2018-09-20. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i bra skick och att inga större förändringar framkommit sedan föregående besiktning.

Styrelsen uppdaterar regelbundet underhållsplanen.

I den plan för både underhåll och framtida finansiering av verksamheten ser styrelsen i dagsläget inget behov av att förändra avgifterna. Detta kan dock komma att ändras om uppkommit underhållsbehov behöver omprioriteras samt om det allmänna ränteläget förändras mer än budgeterat.

Inga avsägelser av lägenheter har skett under året.

Under året har förteckning över register enligt lagstiftning om GDPR upprättats. Upplysning om detta återfinns på föreningens hemsida.

Ekonomi

Föreningens finansiering innebär att den genomsnittliga räntan, mätt som rullande 12 månader, ligger på 1,09 procent. Extra amortering genomförs vid lämplig lånekonvertering. För närvarande är föreningens långfristiga skulder fördelade med upp till fyra års förfall.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 864 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov och styrelsen beslöt därför att låta avgifterna vara oförändrade.

Styrelsens intention är att göra extra amortering vid lämpligt konverteringstillfälle. Föreningens kassaflöde ger möjlighet till detta. Det innebär också att föreningen har möjlighet att finansiera större underhållsåtgärder utan att behöva utöka låneskulden. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppvisar ett överskott utöver budget, vilket åstadkommits främst genom lägre ränte- och underhållskostnader än budgeterat

Nya stadgar

Första beslutet att anta nya stadgar skedde vid extra stämma den 8 november 2017. Beslutet var att enhälligt anta de nya stadgarna i ett första beslut. Slutligt beslut togs vid ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2018. Föreningens nya stadgar har registrerats på Bolagsverket under augusti 2018.

S



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Revefn i Lomma**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför är fördelat på två riskområden, ränterisken samt risken för att underhållsåtgärder måste tidigareläggas än enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 107 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Ekonomisk ställning och resultat

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 143	6 136	6 134	6 138	6 134
Rörelsens kostnader	-4 670	-4 324	-3 601	-3 190	-3 339
Finansiella poster, netto	-684	-611	-737	-1 506	-2 212
Årets resultat	790	1 201	1 796	1 442	583
Likvida medel & fin. placeringar	6 849	7 616	4 931	4 730	2 998
Skulder till kreditinstitut	62 952	66 418	66 885	69 351	69 796
Fond för yttre underhåll	4 367	4 325	4 003	2 685	2 210
Balansomslutning	88 623	91 352	90 605	91 300	90 469
Fastighetens taxeringsvärde	74 682	74 682	74 682	57 501	57 501
Soliditet %	28	26	25	23	22

Alla belopp i kronor och genomsnitt

Räntekostnad kr/kvm	102	92	111	223	325
Låneskuld kr/kvm	9 228	9 736	9 804	10 166	10 231
Avgift kr/kvm	864	864	864	864	864

S



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Reveln i Lomma

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 562 010	0	4 324 706	4 831 995	1 200 607
Resultatdisponering under året				1 200 607	-1 200 607
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-157 888	157 888	
Avsättning år 2018 yttre fond			200 000	-200 000	
Årets resultat					790 366
Belopp vid årets slut	13 562 010	0	4 366 818	5 990 490	790 366

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	5 990 490
Årets resultat	790 366
Summa till stämmans förfogande	6 780 856

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 780 856
-------------------------	-----------

S



HSB Brf Reveln i Lomma

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	6 088 458	6 084 435
Övriga intäkter	Not 2	54 988	51 440
Summa Nettoomsättning		<u>6 143 446</u>	<u>6 135 875</u>
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 746 208	-1 670 387
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-146 401	-146 585
Löpande underhåll	Not 5	-259 370	-119 112
Periodiskt underhåll	Not 6	-157 888	-29 325
Övriga externa kostnader	Not 7	-267 873	-269 384
Fastighetsskatt/avgift		-113 769	-112 075
Avskrivningar	Not 8	-1 977 329	-1 977 329
Summa fastighetskostnader		<u>-4 668 838</u>	<u>-4 324 197</u>
Rörelseresultat		1 474 608	1 811 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 650	19 682
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-698 892</u>	<u>-630 753</u>
Summa finansiella poster		<u>-684 242</u>	<u>-611 071</u>
Årets resultat		790 366	1 200 607
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		790 366	1 200 607
Avsättning underhållsfond		-200 000	-351 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>157 888</u>	<u>29 325</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-42 112</u>	<u>-321 675</u>
Överskott		748 254	878 932

S



HSB Brf Reveln i Lomma

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9	81 618 583	83 595 912
	<u>81 618 583</u>	<u>83 595 912</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>81 619 083</u>	<u>83 596 412</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Aktuell skattefordran

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2 544 386	2 322 283
Not 11	40 439	25 458
	3 227	4 921
Not 12	111 825	109 279
	<u>2 699 877</u>	<u>2 461 941</u>

Kassa och bank

Kassa och Bank

4 304 298	5 293 345
<u>4 304 298</u>	<u>5 293 345</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>7 004 175</u>	<u>7 755 286</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>88 623 258</u>	<u>91 351 698</u>
-------------------	-------------------

S



HSB Brf Reveln i Lomma

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

13 562 010

13 562 010

Fond för yttre underhåll

4 366 818

4 324 706

17 928 82817 886 716*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 990 490

4 831 995

Årets resultat

790 366

1 200 607

6 780 8566 032 602

Summa eget kapital

24 709 68423 919 318

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

27 195 76662 905 126

27 195 766

62 905 126

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

35 755 855

512 991

Leverantörsskulder

154 205

3 230 695

Övriga skulder

Not 15

576

576

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

807 172782 993

36 717 808

4 527 254

Summa skulder

63 913 57467 432 380

Summa eget kapital och skulder

88 623 25891 351 698

S



HSB Brf Reveln i Lomma

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	790 366	1 200 607
Avskrivningar	1 977 329	1 977 329
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 767 695</u>	<u>3 177 936</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 833	-38 970
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-3 052 310</u>	<u>12 321</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-300 448</u>	<u>3 151 287</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-466 496</u>	<u>-466 496</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-466 496</u>	<u>-466 496</u>
Årets kassaflöde	-766 944	2 684 791
Likvida medel vid årets början	7 615 628	4 930 837
Likvida medel vid årets slut	6 848 684	7 615 628

S



HSB Brf Reveln i Lomma

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 94 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 2,15 %

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 48 708 938 kr (föregående år 48 708 938 kr)

5



HSB Brf Reveln i Lomma

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	5 896 200	5 896 200
	Hyresintäkter	192 258	188 235
	Bruttoomsättning	6 088 458	6 084 435
Not 2	Övriga intäkter		
	Övriga intäkter	54 988	51 440
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	501 273	467 501
	El	249 603	235 549
	Uppvärmning	441 686	462 343
	Vatten	247 521	263 267
	Sophämtning	90 183	92 546
	Övriga avgifter	215 942	149 181
	Summa	1 746 208	1 670 387
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	113 750	113 251
	Revisorsarvode	7 000	7 000
	Löner och andra ersättningar	4 000	4 000
	Summa	124 750	124 251
	Sociala kostnader	21 651	22 334
	Summa	21 651	22 334
	Totalt	146 401	146 585
Not 5	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	30 753	35 105
	Löpande underhåll av bostäder	0	6 141
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	5 905
	Löpande underhåll av installationer	5 938	2 080
	Löpande underhåll Va/sanitet	116 736	0
	Löpande underhåll el	2 743	4 174
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	8 801	1 554
	Löpande underhåll hissar	2 625	0
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	30 069	23 719
	Löpande underhåll markytor	42 206	40 434
	Skadegörelse	19 499	0
	Summa	259 370	119 112
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll el	157 888	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	29 325
	Summa	157 888	29 325
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	144 507	123 323
	Revisionsarvoden	9 139	8 912
	Övriga externa kostnader	114 227	137 149
	Summa	267 873	269 384
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 977 329	1 977 329
	Summa	1 977 329	1 977 329

S



HSB Brf Reveln i Lomma

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 888 589	91 888 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 888 589	91 888 589
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 062 174	-7 084 845
Årets avskrivningar	-1 977 329	-1 977 329
Utgående avskrivningar	-11 039 503	-9 062 174
Bokfört värde Byggnader	80 849 086	82 826 415
Ingående anskaffningsvärde mark	769 497	769 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 497	769 497
Bokfört värde Mark	769 497	769 497
Bokfört värde Byggnader och Mark	81 618 583	83 595 912
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	632 000	632 000
	55 632 000	55 632 000
Mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
Mark - lokaler	450 000	450 000
	19 050 000	19 050 000
Taxeringsvärde totalt	74 682 000	74 682 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

S



HSB Brf Reveln i Lomma

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	40 439	25 458
	40 439	25 458

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 825	109 279
	111 825	109 279

Not 13 Förändring av eget kapital			Balanserat res.		Årets resultat
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	/Disp.fond	
Belopp vid årets ingång	13 562 010	0	4 324 706	4 831 995	1 200 607
Resultatdisponering under året				1 200 607	-1 200 607
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-157 888	157 888	
Avsättning år 2018 yttre fond			200 000	-200 000	
Årets resultat					790 366
Belopp vid årets slut	13 562 010	0	4 366 818	5 990 490	790 366

Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788854869	0,48%	2019-02-14	8 812 500	8 812 500	0
SBAB	21729647	1,58%	2020-09-18	7 926 774	100 000	100 000
Swedbank Hypotek	2850358140	0,87%	2019-04-25	9 775 000	9 775 000	0
Swedbank Hypotek	2852192372	0,64%	2019-03-28	7 910 171	7 910 171	95 000
Swedbank Hypotek	2853494124	0,75%	2019-02-27	8 886 688	8 886 688	0
Swedbank Hypotek	2855683005	0,92%	2020-11-25	6 739 020	85 516	85 516
Swedbank Hypotek	2855810715	1,64%	2022-12-22	12 901 468	185 980	185 980
				62 951 621	35 755 855	466 496

Långfristiga skulder till kreditinstitut **27 195 766**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 60 619 141
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,10%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

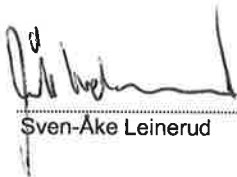

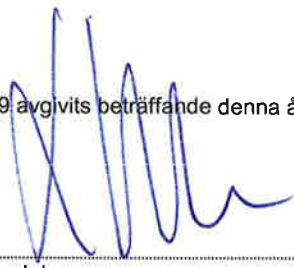
	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	80 492 000	80 492 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

S



HSB Brf Reveln i Lomma

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	576	576
	<u>576</u>	<u>576</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	64 915	46 550
Övriga upplupna kostnader	274 241	275 448
Förutbetalda hyror och avgifter	468 016	460 995
	<u>807 172</u>	<u>782 993</u>

Lomma 19/3 - 2019
Sven-Åke Leinerud
Hans Johansson
Bengt Åke Hägg
Elvir Lindström
Robert SchultzVår revisionsberättelse har 253 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Bertil Strömberg
Av föreningen vald revisor
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Reveln i Lomma, org.nr. 716439-0457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reveln i Lomma för år 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 uttalande

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

S

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Reveln i Lomma för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 25 / 3 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Bertil Strömberg
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 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

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.