



ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

**HSB BRF
RÖRSJÖN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Rörslön i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Fredagen den 29 januari 2018 kl 19:00

Lokal: Gäststugan

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämμοordförandens 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. Inkomna motioner
20. Avslutning
21. Övriga frågor



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Rörsjön i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rörsjön i Malmö

Org nr 716406-9309

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 – 2017-08-31

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 1908 på fastigheterna Paula 8 och 9 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Sankt Pauli Kyrkogata 12 och 14 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	3	202
3	3	261
4	15	1938
Lokaler, bostadsrätt	0	0
Lokaler, hyresrätt	0	0
Garage		
Parkeringsplatser	0	

Total lägenhetsyta 2401 kvm

Lägenheternas medelyta 114 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Dränering och byte av rör samt brunnar mot innergården. Nya hängrännor mot innergården. 10 stycken nybyggda balkonger mot innergården.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Rörsjön i Malmö

Gäststugan har under året genomgått en total invändigt renovering med nya ytskick, nytt badrum och nytt pentry. Den tidigare bastun har tagits bort och ersatts med ett ytterligare sovrum.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 december 2016.

Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Carl Edqvist
Vice ordförande	Fredrik Peraldi Karlsson
Sekreterare	Elin Larsen
Studieorganisatör	Henrik Åkesson
Ledamot	Björn Dahlström
Ledamot	Johan Larsson
Utsedd av HSB	Wivian Persson
Suppleant	Ingrid Hedberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carl Edqvist, Elin Larsen, Henrik Åkesson och Johan Larsson samt suppleanten Ingrid Hedberg. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Carl Edqvist, Johan Larsson, Fredrik Peraldi och Elin Larsen.

Revisorer

Linnea Hådel Löt och Stefan Grigic samt revisor från BoRevision AB (eventuellt annan revisionsfirma), utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Simon Berg och Martin Bog.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Elin Larsen och Wivian Persson som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: [Renovering av gäststugan.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-04-26. Vid besiktningen framkom att fönster mot innergård behöver ses över och underhållas i övrigt är fastigheterna i ett fint skick.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rörsjön i Malmö

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: underhåll av fönster mot innergård och gata, omdisponering av innergård för en bättre användning av densamma.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintlig kassa.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 577 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017/2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

Styrelsen anser att det kan komma att behövas genomföra avgiftshöjningar på 1–3% årligen för att klara den kommande omförhandlingen av tomträttsavgälden 2020 och få ett starkt positivt kassaflöde. Föreningen undviker då också kraftiga höjningar något enskilt år. (Till exempel, Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.)

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 826 184 kr. Under året har föreningen amorterat 100 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 år.

Styrelsen anser att Föreningen har en låg skuldsättning och ett gott övervärde i fastigheterna, föreningen bör dock fortfarande amortera 1–2% av skulden per år. I syfte att begränsa ränterisken har föreningen bundit lån på olika bindningstider, ett större lån kommer juni 2018 att villkors ändras, något som bör vara till föreningens fördel då räntan är relativt hög.

(Till exempel, 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.

CB

Jhu
FLP
MMS
M. a



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rörsgården i Malmö

Kommentarer till Årets resultat

Innevarande år kan bokföringstekniskt ses som ett normalt år, Föreningen har under året tagit en större kostnadspost för renoveringen av gäststuga.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående förändring av gäststugan hölls 2017-04-24, vari 12 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att förändra gäststugans bastu till ett sovrum.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäldavtal som omförhandlas 2020-01-01, löper på tio år.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 35 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.



HSB Brf Rörsjön i Malmö

Förändring Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat/Disp.fond	Åretsresultat
Belopp vid årets ingång	544 841	5 799 882	1 429 307	622 431	-5 998 204	-357 798
Förändring uppskr.fond					0	
Resultatdisponering under året					-357 798	357 798
lanspråkstagande 2016/2017 av yttre fond				-271 919	271 919	
Avsättning år 2016 yttre fond				209 000	-209 000	
Årets resultat						-298 325
Belopp vid årets slut	544 841	5 799 882	1 429 307	559 512	-6 293 083	-298 325

5-årigt sammandrag

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	1 387	-13	2 800	1 364	1 350
Rörelsens kostnader	-1 498	-137	-2 546	-3 401	-1 169
Finansiella poster, netto	-188	-208	-207	-212	-221
Årets resultat	-299	-358	47	-2 249	-40
Likvida medel & fin. placeringar	714	380	858	713	508
Skulder till kreditinstitut	6 826	6 426	6 526	6 626	6 726
Fond för yttre underhåll	560	622	766	627	472
Balansomslutning	8 749	8 641	7 659	7 712	7 680
Fastighetens taxeringsvärde	35 000	35 000	32 800	32 800	27 600
Balanserat resultat	-6 293	-5 998	-6 189	-3 801	-3 605
Soliditet %	19%	24%	13%	12%	10%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	79	88	89	90	93
Låneskuld/kr/kvm	2843	2676	2718	2760	2801
Avgift per kvm/kr	577	563	563	562	561

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-6 293 083
Årets resultat	-298 325
Summa till stämmans förfogande	-6 591 408

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-6 591 408
-------------------------	------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Joh", "G", "M", "L", "K", and "H".



HSB Brf Rörsjön i Malmö

Resultaträkning		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Nettoomsättning	Not 1	1 386 740	-13 424
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-578 164	-606 989
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-22 706	-20 809
Löpande underhåll	Not 4	-37 410	1 346 699
Periodiskt underhåll	Not 5	-271 919	-285 573
Övriga externa kostnader	Not 6	-143 503	-98 775
Fastighetsskatt/avgift		-27 615	-26 628
Tomträttsavgäld	Not 7	-189 940	-189 940
Avskrivningar	Not 8	-226 618	-254 852
Summa fastighetskostnader		<u>-1 497 875</u>	<u>-136 867</u>
Rörelseresultat		-111 135	-150 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 547	2 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-188 737</u>	<u>-210 294</u>
Summa finansiella poster		<u>-187 190</u>	<u>-207 507</u>
Årets resultat		-298 325	-357 798
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-298 325	-357 798
Avsättning underhållsfond		<u>-209 000</u>	<u>-142 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>271 919</u>	<u>285 573</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>62 919</u>	<u>143 573</u>
Överskott		-235 406	-214 225

CB



HSB Brf Rörsjön i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 7 925 337 8 141 832

Inventarier

Not 10 30 368 40 491

7 955 705 8 182 323

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 956 205 8 182 823

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 244 1 118

Avräkningskonto HSB Malmö

313 819 177 881

Övriga fordringar

Not 12 336 331

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 76 396 76 433

392 795 255 763

Kortfristiga placeringar

Not 14 400 000 200 000

Kassa och bank

Kassa och Bank

0 2 387

0 2 387

Summa omsättningstillgångar

792 795 458 150

Summa tillgångar

8 749 000 8 640 973



HSB Brf Rörsjön i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Eget kapital och skulder

		Not 15	
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		544 841	544 841
Upplåtelseavgifter		5 799 882	5 799 882
Kapitaltillskott		1 429 307	1 429 307
Fond för yttre underhåll		559 512	622 431
		<u>8 333 542</u>	<u>8 396 461</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 293 083	-5 998 204
Årets resultat		-298 325	-357 798
		<u>-6 591 408</u>	<u>-6 356 002</u>
Summa eget kapital		<u>1 742 134</u>	<u>2 040 460</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>6 726 184</u>	<u>6 326 184</u>
		6 726 184	6 326 184
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000	100 000
Leverantörsskulder		19 592	20 617
Aktuell skatteskuld		1 303	316
Övriga skulder	Not 18	2 450	2 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>157 336</u>	<u>150 750</u>
		280 681	274 329
Summa skulder		<u>7 006 865</u>	<u>6 600 513</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 749 000</u>	<u>8 640 973</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large arrow pointing to the right, and several initials and signatures.

**HSB Brf Rörslön i Malmö**

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-298 325	-357 798
Avskrivningar	226 618	254 852
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-71 707	-102 945
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 095	318
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 352	10 098
Kassaflöde från löpande verksamhet	-66 450	-92 530
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 663 632
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-50 613
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 714 245
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	400 000	-100 000
Inbetalda insatser	0	1 429 307
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	400 000	1 329 307
Årets kassaflöde	333 550	-477 468
Likvida medel vid årets början	380 268	857 736
Likvida medel vid årets slut	713 819	380 268



HSB Brf Rörsjön i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 86 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,79 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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 2016/2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 685 584 kr (föregående år 2 685 584 kr)

Handwritten mark

Handwritten notes and signatures:
Jhu FKP
uk
FL
(Other illegible signatures)



HSB Brf Rörsjön i Malmö

Noter	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter bostäder	1 369 568	1 351 560
Balkonger	0	-1 429 307
Övriga intäkter	17 172	64 323
Summa	1 386 740	-13 424
Not 2	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	84 216	135 569
El	68 120	69 257
Uppvärmning	305 781	285 717
Vatten	50 070	49 363
Sophämtning	33 637	36 767
Övriga avgifter	36 340	30 316
Summa	578 164	606 989
Not 3	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	16 000	14 500
Revisorsarvode	1 980	1 980
Summa	17 980	16 480
Sociala kostnader	4 726	4 329
Summa	4 726	4 329
Totalt	22 706	20 809
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	0	6 666
Material i löpande underhåll	2 065	4 583
Kostnadsförd del byggprojekt	0	-1 411 769
Löpande underhåll tvättutrustning	1 069	2 890
Löpande underhåll av installationer	2 354	0
Löpande underhåll Va/sanitet	2 828	31 283
Löpande underhåll hissar	5 914	6 662
Löpande underhåll markytor	1 641	7 281
Skadegörelse	0	1 431
Försäkringsskador	21 539	4 274
Summa	37 410	-1 346 699
Not 5	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll	0	160 250
Periodiskt underhåll bostäder	214 619	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	13 394	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	32 031	0
Periodiskt underhåll installationer	0	34 806
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	11 875	90 517
Summa	271 919	285 573

Handwritten notes and signatures:
G
FKP
MAD
EL
N



HSB Brf Rörslön i Malmö

Noter	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Not 6	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	66 180	41 205
Revisionsarvoden	8 538	8 314
Övriga externa kostnader	68 785	49 256
Summa	143 503	98 775
Not 7	Tomträttsavgäld	
Tomträttsavgäld	189 940	189 940
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2020-01-01		
Not 8	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	216 495	244 730
Inventarier	10 123	10 122
Summa	226 618	254 852

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "Jh", "M", "EL", and "M.", and a circled "5" at the top.



HSB Brf Rörslön i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 9 Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 029 443	10 365 811
Omklassificering	0	1 663 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 029 443	12 029 443
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 887 612	-3 642 881
Årets avskrivningar	-216 495	-244 730
Utgående avskrivningar	-4 104 107	-3 887 612
Bokfört värde Byggnader	7 925 337	8 141 832
Bokfört värde Byggnader och Mark	7 925 337	8 141 832
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	21 200 000	21 200 000
Byggnad - lokaler		
	21 200 000	21 200 000
Mark - bostäder	13 800 000	13 800 000
Mark - lokaler		
	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde totalt	35 000 000	35 000 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	50 613	0
Årets investeringar	0	50 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 613	50 613
Ingående avskrivningar	-10 122	0
Årets avskrivningar	-10 123	-10 122
Utgående avskrivningar	-20 245	-10 122
Bokfört värde	30 368	40 491
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'FKP', 'Jlu', 'MMD', 'EL', and '4M', along with arrows and a checkmark.



HSB Brf Rörsjön i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
-------	------------	------------

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	336	331
	336	331

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	582	480
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 814	75 953
	76 396	76 433

Not 14 Kortfristiga placeringar

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	400 000	200 000
---	----------------	----------------

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Kapial-tillskott	Underhålls-fond	Balanserat re /Disp.fond	Årets-resultat
Belopp vid årets ingång	544 841	5 799 882	1 429 307	622 431	-5 998 204	-357 798
Förändring uppskr.fond					0	
Resultatdisponering under året					-357 798	357 798
lanspråkstagande 2016/2017 av yttre fond				-271 919	271 919	
Avsättning år 2016 yttre fond				209 000	-209 000	
Årets resultat						-298 325
Belopp vid årets slut	544 841	5 799 882	1 429 307	559 512	-6 293 083	-298 325

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	31399246	3,60%	2019-06-28	1 126 823	0
SEB Bolån	31399505	3,36%	2018-06-28	2 192 183	0
SEB Bolån	31619106	3,60%	2019-06-28	300 000	0
SEB Bolån	35450009	0,61%	2017-10-28	589 996	0
SEB Bolån	41089806	0,75%	2018-06-28	2 617 182	100 000
				6 826 184	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 726 184**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 326 184

Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej

Genomsnittsränta vid årets utgång 2,94%


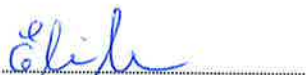
Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
varav frigjorda	7 570 000	7 570 000
Ansvarsförbindelser	19 000	19 000
	Inga	Inga

in
TEP
EL
J. M. P.



HSB Brf Rörslön i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	100 000	100 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 450	2 646
	2 450	2 646
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	28 574	39 014
Övriga upplupna kostnader	25 791	20 818
Förutbetalda hyror och avgifter	102 971	90 918
	157 336	150 750
Not 20 Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Malmö 2017 - 2017
Björn Dahlström
Carl Edqvist
Elin Larsen
Johan Larsson
Fredrik Peraldi
Henrik Åkesson
Wivian PeterssonVår revisionsberättelse har 29/12 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning
Linnea Hädell
Av föreningen vald revisor
Camilla Baklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Stefan Grigic
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rörsjön i Malmö, org.nr. 716406-9309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rörsjön i Malmö för år 2016-2017.

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 augusti 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Rörslön i Malmö för år 2016-2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/12-2017

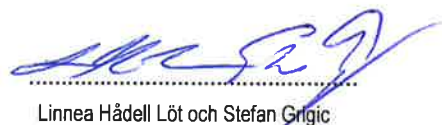


Camilla Bakklund

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Linnea Hådel Löt och Stefan Grigic

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 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

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.