



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
RÖDVENEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Rödvenen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 26 juni 2018 klockan 19.00.

Lokal: Föreningsens lokal i källaren, Ärenprisgatan 22 C, 214 57 Malmö.

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 stämman.
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
19. Inkomna motioner
20. Avslutning
21. Övriga frågor

Anmälan till Brf Rödvenens stämma tisdagen den 26/6 2018 klockan 19.00.

Namn

Lgh nr

Antal

Eftersom det bjuds på lättare förtäring vill vi gärna att du anmäler din närvaro senast den 16/6. **Talongen lämnas i föreningens brevlåda, Ärenprisgatan 22 C**



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rödvenen i Malmö

Org nr 746000-5502

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 1960 på fastigheten Rödvenen 2 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Ärenprisgatan 22 A-D.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal st
2	16
3	4
4	4
Lokaler, bostadsrätt	8
Lokaler, hyresrätt	1
Parkeringsplatser	21

Total lägenhetsyta 1 572 kvm

Total lokalyta 1 048 kvm.

Lägenheternas medelyta 65,5 kvm.

Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Påbörjad ombyggnad av den lokal som vid delningen av lokal 34 tillföll föreningen. Ombyggnaden är i sin slutfas och försäljningsprocessen av lägenheter påbörjas så fort allt är klart.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5 2017 klockan 19.00 i föreningens lokal på Ärenprisgatan 22 C.

Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Ghulam Ahmad
Vice ordförande	Thomas Tullhög
Sekreterare	Damir Music
Studieorganisateur	Mohammad Nordh-Bishara avgått i november 2017
Utsedd av HSB	Christina Jahn

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mohammad Nordh-Bishara och Thomas Tullhög. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Styrelsen beslöt att firman tecknas av styrelsen samt av Ghulam Ahmad, Thomas Tullhög, Damir Music och Mohammad Nordh-Bishara två i förening.

Revisorer

Hela revisionsuppdraget är överlämnat till Borevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ragnhild Palm och Sebastian Rundqvist. Ragnhild Palm är sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie	Suppleant
Alexander Falck	Thomas Tullhög

Vicevärd

På grund av att Styrelsen inte har hittat någon vicevärd under året har styrelsen delat på vicevärdsuppgifterna under 2017, beloppet är samma som föregående år 18.000:-.

Trädgårdsskötseln har utförts av Mark & Miljö och trappstädningen har skötts av Albin Dziedzic.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Porttelefon på samtliga ställen har bytts ut mot nyare modell.
Fel med låset vid körgrinden mot Ärenprisgatan åtgärdades.
Fel med ventilationen i miljöhuset åtgärdades.



Årlig stadgeenlig besiktning ägde rum 2014-12-14, närvarande var Ghulam Ahmad och Catharina Svensson.

Följande anmärkning framkom.

Inomhus

- Ventilationen i miljöhuset fungerar dåligt.

Utomhus

- Porttelefonen vid körgrinden mot Ärenprisgatan är ur funktion
- Skada på balkongen på 2:a våningen på gaveln mot norr.
- Nya displayer till porttelefonerna vid grindarna mot Ärenprisgatan och Ystadsvägen behövs.
- Rost på räcke till samtliga utvändiga trappor.

Styrelsen följer gällande underhållsplan (REPAB) , som har uppdaterats under året, och kommer även i framtiden att arbeta efter denna.

Ombyggnad av den del av lokal 34, som efter delning, tillföll förening är sin slut fas och den har omvandlats till två stycken lägenheter. Bygget är nästan klart. Ombyggnaden finansierades med lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 560 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov, styrelsen beslöt därför att höja årsavgifterna med 3 % fr o m 2018-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år

Styrelsen har under en längre tid försökt sälja den av föreningen ägda lokal (efter delningen av lokal 34), tyvärr har detta inte lyckats. I enlighet med föregående föreningsstämma kommer denna lokal att byggas om till två stycken lägenhet. Dessa kommer förhoppningsvis att säljas under året, därmed får föreningen åter in årsavgiften för denna lokal samtidigt som intäkterna från försäljningen tillfaller föreningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 617 097kr. Under året har föreningen amorterat 311 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Ingen förändring har skett.



Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld, avtalet gäller t o m 2021-12-31 finns inga uppgifter på vad den kommer kosta än.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar (fg år 33 st).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Det är styrelsens strävan att skapa en trivsamt och prydlig förening med god ekonomi. För att nå dessa mål fordras alla medlemmars medverkan både när det gäller god grannsämja och aktsamhet om föreningens egedom.

Med ovanstående vill styrelsen tacka för visat förtroende under det gångna året.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 255	2 612 432	109 380	214 489
Resultatdisponering under året			214 489	-214 489
Avsättning år 2017 yttre fond		123 000	-123 000	
Årets resultat				290 452
Belopp vid årets slut	124 255	2 735 432	200 869	290 452

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 734	1 697	1 686	1 666	1 806
Rörelsens kostnader	-1 326	-1 300	-1 369	-1 251	-1 480
Finansiella poster, netto	-118	-182	-223	-260	-293
Årets resultat	290	214	94	155	32

Likvida medel & fin.

placeringar	2 048	697	697	716	1 263
Skulder till kreditinstitut	9 617	7 429	7 835	8 178	8 506
Fond för yttre underhåll	2 735	2 612	2 626	2 612	2 533
Balansomslutning	13 330	10 888	11 030	11 343	11 485
Fastighetens taxeringsvärde	14 983	14 983	14 833	14 833	14 833
Soliditet %	25%	28%	26%	24%	23%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	45	69	86	103	117
Låneskuld/kr/kvm	3614	2792	2944	3073	3197
Avgift per kvm/kr	560	547	685	538	538

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	200 869
Årets resultat	290 452
Summa till stämmans förfogande	491 321

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	491 321
-------------------------	---------



HSB Brf Rödvenen i Malmö

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 733 732	1 696 910
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-627 101	-662 661
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-101 124	-73 707
Löpande underhåll	Not 4	-75 861	-38 553
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-13 153
Övriga externa kostnader	Not 6	-115 675	-110 130
Fastighetsskatt/avgift		-56 705	-53 158
Tomträttsavgäld	Not 7	-50 607	-50 540
Avskrivningar	Not 8	-298 529	-298 529
Summa fastighetskostnader		<u>-1 325 602</u>	<u>-1 300 432</u>
Rörelseresultat		408 130	396 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 587	2 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-120 265</u>	<u>-184 257</u>
Summa finansiella poster		-117 678	-181 989
Årets resultat		290 452	214 489
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		290 452	214 489
Avsättning underhållsfond		<u>-123 000</u>	0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	<u>13 153</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-123 000</u>	13 153
Överskott		167 452	227 642



HSB Brf Rödvenen i Malmö

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 9 716 468	10 014 997
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10 1 479 095	106 015
	<u>11 195 563</u>	<u>10 121 012</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>11 196 063</u>	<u>10 121 512</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 723
Avräkningskonto HSB Malmö	1 748 394	394 552
Övriga fordringar	Not 12 490	490
Aktuell skattefordran	10 131	10 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 75 241	56 932
	<u>1 834 256</u>	<u>464 336</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14 300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	855	2 000
	<u>855</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 135 111</u>	<u>766 336</u>
Summa tillgångar	<u>13 330 318</u>	<u>10 887 848</u>

**HSB Brf Rödvenen i Malmö**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		124 255	124 255
Fond för yttre underhåll		2 735 432	2 612 432
		<u>2 859 687</u>	<u>2 736 687</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200 869	109 380
Årets resultat		290 452	214 489
		<u>491 321</u>	<u>323 869</u>
Summa eget kapital		<u>3 351 007</u>	<u>3 060 555</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 305 497	7 117 097
		<u>9 305 497</u>	<u>7 117 097</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	311 600	311 600
Leverantörsskulder		80 109	109 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	282 105	288 742
		<u>673 814</u>	<u>710 196</u>
Summa skulder		<u>9 979 311</u>	<u>7 827 293</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>13 330 318</u>	<u>10 887 848</u>



HSB Brf Rödvenen i Malmö

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	290 452	214 489
Avskrivningar	<u>298 529</u>	<u>298 529</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>588 981</u>	<u>513 018</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 078	-50 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-36 382</u>	<u>27 405</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>536 521</u>	<u>489 713</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 373 080</u>	<u>-106 015</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 373 080</u>	<u>-106 015</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>2 188 400</u>	<u>-383 856</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 188 400</u>	<u>-383 856</u>
Årets kassaflöde	1 351 841	-158
Likvida medel vid årets början	696 552	696 710
Likvida medel vid årets slut	2 048 393	696 552

dk



HSB Brf Rödvenen i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 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 2,1 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017.



HSB Brf Rödvenen i Malmö

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	879 720	860 352
	Årsavgifter lokaler	778 875	772 044
	Hysesintäkter	69 552	55 204
	Övriga intäkter	5 585	9 310
		<u>1 733 732</u>	<u>1 696 910</u>
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	117 710	155 379
	El	65 686	63 325
	Uppvärmning	283 364	284 261
	Vatten	68 792	67 814
	Sophämtning	48 304	54 202
	Övriga avgifter	43 245	37 680
	Summa	<u>627 101</u>	<u>662 661</u>
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	54 000	54 000
	Löner och andra ersättningar	20 200	-800
	Summa	<u>74 200</u>	<u>53 200</u>
	Övriga kostnader anställda	3 000	3 000
	Summa	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
	Sociala kostnader	23 924	17 507
	Summa	<u>23 924</u>	<u>17 507</u>
	Totalt	<u>101 124</u>	<u>73 707</u>
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	2 000	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	0	18 889
	Löpande underhåll av installationer	13 663	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	0	1 406
	Löpande underhåll ventilation	10 125	0
	Löpande underhåll el	3 443	0
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	46 630	2 633
	Löpande underhåll markytor	0	15 625
	Summa	<u>75 861</u>	<u>38 553</u>
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	13 153
	Summa	<u>0</u>	<u>13 153</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	63 694	65 647
	Revisionsarvoden	8 913	8 538
	Övriga externa kostnader	43 068	35 945
	Summa	<u>115 675</u>	<u>110 130</u>
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	50 607	50 540
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2022-01-01 inga kostnads beräkningar finns ännu.		
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	298 529	298 529
	Summa	<u>298 529</u>	<u>298 529</u>



HSB Brf Rödvenen i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 063 577	14 063 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 063 577	14 063 577
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 048 580	-3 750 051
Årets avskrivningar	-298 529	-298 529
Utgående avskrivningar	-4 347 109	-4 048 580
Bokfört värde Byggnader	9 716 468	10 014 997
Bokfört värde Byggnader	9 716 468	10 014 997
Byggnad - bostäder	8 800 000	8 800 000
Byggnad - lokaler	1 672 000	1 672 000
	10 472 000	10 472 000
Mark - bostäder	3 537 000	3 537 000
Mark - lokaler	974 000	974 000
	4 511 000	4 511 000
Taxeringsvärde totalt	14 983 000	14 983 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	106 015	0
Årets investeringar ombyggnad av lokaler till lägenheter beräknas vara färdigt juni 2018 och kosta totalt ca 1, 6 miljoner.	1 373 080	106 015
Pågående nyanläggningar	1 479 095	106 015
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



HSB Brf Rödvenen i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	490	490			
	490	490			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter	169	184			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 072	56 748			
	75 241	56 932			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	300 000	300 000			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 255	0	2 612 432	109 380	214 489
Resultatdisponering under året				214 489	-214 489
Avsättning år 2017 yttre fond			123 000	-123 000	
Årets resultat					290 452
Belopp vid årets slut	124 255	0	2 735 432	200 869	290 452
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788460305	1,30%	2021-10-15	1 785 000	20 000
Stadshypotek	170926	1,15%	2019-10-30	1 337 000	95 500
SBAB	22733133	1,88%	2019-01-21	724 997	100 000
Stadshypotek	49934	1,06%	2018-10-30	1 729 600	37 600
Stadshypotek	983323	2,23%	2018-07-30	1 540 500	58 500
Stadshypotek	175817	1,20%	2020-10-30	2 500 000	0
				9 617 097	311 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 305 497
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 059 097
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,47%
3 270 100 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga					
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter				2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter				10 292 000	9 733 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga



HSB Brf Rödvenen i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	311 600	311 600
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 502	16 062
Övriga upplupna kostnader	135 133	170 425
Förutbetalda hyror och avgifter	129 470	102 255
	<u>282 105</u>	<u>288 742</u>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bygger om en del av föreningens lokaler till bostäder som beräknas vara färdigt i juni 2018 och ha en total kostnad på ca 1 600 000 miljoner.

HK

Malmö ²⁵ / ⁵ - 2018
Christina Jahn
Damir Music
Ghulam Ahmad
Thomas TullhögVår revisionsberättelse har ²⁸ / ⁵ - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
Hoda Fakhro
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödvenen i Malmö, org.nr. 746000-5502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödvenen i Malmö för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

NR

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 HSB Brf Rödvenen i Malmö för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 revisionsred 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, vidtagna 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. *OH*

Malmö den 28 / 5 2018



Hoda Fakhra

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
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.