



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
SAMARBETE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Samarbete i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 22:a maj 2019 klockan 19.00.

Lokal: Föreningens samlingslokal i källaren

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisoreernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Övriga frågor
19. Avslutning



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-6104

HSB Brf Samarbete i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Samarbete i Malmö

Org nr 746000-6104

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-12-01 – 2018-12-31

föreningens 79: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 1940 på fastigheten Visheten 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 22 a-d i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	30
2	13
Lokal	1

Totalt 43 bostadsrätter och 1 lokal med en totalyta på 1817 m².

Lägenheternas medelyta är 40,7 m².

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018 och närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.



Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Anna Liljehov
Vice ordförande	Ronny Hansson
Sekreterare	Kajsa Hägg
Ledamot	Hannah Sjögren
Ledamot	Victor Hjalmar
Utsedd av HSB	Agne Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Liljehov och Ronny Hansson, samt revisor Alex Huynh och valberedningen Malin Gustafsson och Christian Vespä. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningens firmatecknare har varit Anna Liljehov, Ronny Hansson, Hannah Sjögren och Victor Hjalmar.

Revisor har varit Alex Huynh samt Lars Johansson utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Malin Gustafsson och Christian Vespä.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Anna Liljehov och Ronny Hansson som suppleant.

Vicevärd har varit samtliga styrelsemedlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat brandskyddsarbete, installerat brandsläckare, utrymningsskyltar mm 2018
- Påbörjat översyn av ventilationssystem, gjort en första OVK 2018-2019
- Målning och underhåll av tvättstugor, källarfönster och miljöhus 2018
- Bytt till mer relevanta kärl i miljöhuset 2018
- Renoverat värmesystemet 2019

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen, Anna Liljehov och Ronny Hansson 2019-03-24 och vid besiktningen framkom inga större anmärkningar. I en närmare framtid finns behov av putsarbete på gavelpartiet mot Amiralsgatan, underhåll/byte av fönster i trapphusen, målning av staket på gården, räcken till källarplan och stolpar vid entréer, vilket också framgår i underhållsplanen.

5



Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 827 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade att inget höjningsbehov föreligger.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 263 670 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 106 år.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 54 medlemmar (55 föregående år).

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

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 543	1 522	1 630	1 503	1 467
Rörelsens kostnader	-1 295	-1 308	-1 395	-1 197	-1 376
Finansiella poster, netto	-58	-96	-102	-106	-108
Årets resultat	190	118	133	200	-17
Likvida medel & fin. placeringar	1 315	1 016	900	640	396
Skulder till kreditinstitut	4 264	4 304	4 407	4 532	4 657
Fond för yttre underhåll	237	117	70	116	62
Balansomslutning	5 795	5 666	5 811	5 611	5 498
Fastighetens taxeringsvärde	14 822	14 822	14 822	12 745	12 745
Soliditet %	21	18	15	14	11

Alla belopp i kronor och genomsnitt

Räntekostnad kr/kvm	33	53	59	61	64
Låneskuld kr/kvm	2 347	2 369	2 520	2 591	2 663
Avgift kr/kvm	827	823	811	811	792



Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 499	0	117 307	759 307	118 203
Resultatdisponering under året				118 203	-118 203
Ianspråkstagande 2018 av yttre fond			-30 500	30 500	
Avsättning år 2018 yttre fond			150 000	-150 000	
Årets resultat					189 573
Belopp vid årets slut	25 499	0	236 807	758 010	189 573

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	758 010
Årets resultat	189 573
Summa till stämmans förfogande	947 583

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	947 583
-------------------------	----------------

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

**HSB Brf Samarbete i Malmö**

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	1 487 340	1 480 038
Övriga intäkter	Not 2	55 773	42 046
Summa Nettoomsättning		1 543 113	1 522 084
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-708 893	-635 244
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-93 482	-90 922
Löpande underhåll	Not 5	-92 079	-92 372
Periodiskt underhåll	Not 6	-30 500	-140 000
Övriga externa kostnader	Not 7	-162 466	-141 612
Fastighetsskatt/avgift		-45 957	-45 957
Avskrivningar	Not 8	-161 857	-161 857
Summa fastighetskostnader		-1 295 234	-1 307 965
Rörelseresultat		247 879	214 120
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 644	1 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 950	-97 208
Summa finansiella poster		-58 306	-95 916
Årets resultat		189 573	118 203
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		189 573	118 203
Avsättning underhållsfond		-150 000	-187 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		30 500	140 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-119 500	-47 000
Överskott		70 073	71 203

**HSB Brf Samarbete i Malmö****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 9 4 436 631 4 598 488
 4 436 631 4 598 488

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 10 700 700
 700 700

Summa anläggningstillgångar

4 437 331 4 599 188

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 786 16 495

Avräkningskonto HSB Malmö

1 312 977 1 014 919

Övriga fordringar

Not 11 379 379

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 33 836 34 060

1 354 978 1 065 853

Kassa och bank

Kassa och Bank

2 350 900

2 350 900

Summa omsättningstillgångar

1 357 328 1 066 753

Summa tillgångar

5 794 659 5 665 941

S



HSB Brf Samarbete i Malmö

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	25 499	25 499
Fond för yttre underhåll	236 807	117 307
	<u>262 306</u>	<u>142 806</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	758 010	759 307
Årets resultat	189 573	118 203
	<u>947 583</u>	<u>877 510</u>
Summa eget kapital	<u>1 209 889</u>	<u>1 020 316</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>4 223 670</u>	<u>4 263 670</u>
	4 223 670	4 263 670
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	40 000	40 000
Aktuell skatteskuld	49 534	96 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 726	1 759
	Not 15	
	<u>269 840</u>	<u>243 293</u>
	361 100	381 955
Summa skulder	<u>4 584 770</u>	<u>4 645 625</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 794 659</u>	<u>5 665 941</u>

S



HSB Brf Samarbete i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	189 573	118 203
Avskrivningar	<u>161 857</u>	<u>161 857</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	351 430	280 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 933	128 422
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-20 855</u>	<u>-274 134</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	339 508	134 348
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-40 000</u>	<u>-18 750</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-18 750
Årets kassaflöde	299 508	115 598
Likvida medel vid årets början	1 015 819	900 221
Likvida medel vid årets slut	1 315 327	1 015 819

S



HSB Brf Samarbete 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 42 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 1,89%

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 3 046 865 kr (föregående år 3 046 865 kr)



HSB Brf Samarbete i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	1 446 888	1 439 784
	Årsavgifter lokaler	40 452	40 254
	Bruttoomsättning	1 487 340	1 480 038
Not 2	Övriga intäkter		
	Årsavgift vatten	336	336
	Övriga intäkter	55 437	41 710
	Summa	55 773	42 046
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	148 619	130 808
	El	45 895	42 972
	Uppvärmning	311 459	289 256
	Vatten	83 686	81 769
	Sophämtning	40 534	42 227
	Övriga avgifter	78 700	48 212
	Summa	708 893	635 244
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	54 212	54 212
	Revisorsarvode	2 520	2 520
	Löner och andra ersättningar	14 400	12 452
	Summa	71 132	69 184
	Sociala kostnader	22 350	21 738
	Summa	22 350	21 738
	Totalt	93 482	90 922
Not 5	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	23 622	10 493
	Löpande underhåll av bostäder	15 875	14 949
	Löpande underhåll tvättutrustning	12 571	14 231
	Löpande underhåll av installationer	4 931	0
	Löpande underhåll värme	17 290	0
	Löpande underhåll el	0	919
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	40 396
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 203	1 394
	Löpande underhåll markytor	0	7 571
	Skadegörelse	16 587	2 419
	Summa	92 079	92 372
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll va/sanitet	3 000	0
	Periodiskt underhåll värme	0	140 000
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	27 500	0
	Summa	30 500	140 000
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	80 565	78 914
	Revisionsarvoden	9 139	8 912
	Övriga externa kostnader	72 762	53 786
	Summa	162 466	141 612
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	161 857	161 857
	Summa	161 857	161 857

S



HSB Brf Samarbete i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 582 667	8 582 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 582 667	8 582 667
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 024 179	-3 862 322
Årets avskrivningar	-161 857	-161 857
Utgående avskrivningar	-4 186 036	-4 024 179
Bokfört värde Byggnader	4 396 631	4 558 488
Ingående anskaffningsvärde mark	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Bokfört värde Mark	40 000	40 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	4 436 631	4 598 488
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
Byggnad - lokaler	124 000	124 000
	9 924 000	9 924 000
Mark - bostäder	4 809 000	4 809 000
Mark - lokaler	89 000	89 000
	4 898 000	4 898 000
Taxeringsvärde totalt	14 822 000	14 822 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Samarbete i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	379	379
	379	379

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	0	1 076
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 836	32 984
	33 836	34 060

Not 13 Förändring av eget kapital						Årets resultat
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond		
Belopp vid årets ingång	25 499	0	117 307	759 307		118 203
Resultatdisponering under året				118 203		-118 203
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-30 500	30 500		
Avsättning år 2018 yttre fond			150 000	-150 000		
Årets resultat						189 573
Belopp vid årets slut	25 499	0	236 807	758 010		189 573

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	29173362	1,63%	2023-11-28	1 438 670	15 000
SEB Bolån	29668299	1,70%	2023-05-28	892 500	10 000
SEB Bolån	37417890	1,38%	2020-04-28	1 932 500	15 000
				4 263 670	40 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 063 670
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,39%

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	4 775 000	4 775 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

S



HSB Brf Samarbete i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 251	1 262
Övriga upplupna kostnader	180 511	151 229
Förutbetalda hyror och avgifter	88 078	90 802
	269 840	243 293

Malmö 17/4 - 2019
Anna Liljehov
Ronny Hansson
Kajsa Hägg
Hannah Sjögren
Victor Hjalmar
Agne OlssonVår revisionsberättelse har 17/4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Alex Huynh
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Samarbete i Malmö, org.nr. 746000-6104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbete i Malmö 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

5

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 Samarbeta i Malmö 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Malmö den 17/4 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Alex Huynh
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.