



ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

HSB BRF
BELLEVUE
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor




KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bellevue i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 17 januari 2018, kl 19.00. På stämman tas första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Stadgeförslaget bifogas.

Lokal: Dammgråden, Korsörvägen 1, Malmö

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Närvarorätt på stämman
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. Information om och första beslut om att anta nya stadgar i bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
20. Inkomna motioner
21. Avslutning
22. Övriga frågor 



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5551

HSB Brf Bellevue i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bellevue i Malmö

Org nr 746000-5551

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. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av tomträtten Roskilde 5 med adress Roskildevägen 15 a-c. Byggnaden färdigställdes 1945 och innehöll ursprungligen 40 lägenheter och en affärslokal. Då lägenheter senare slagits samman finns det idag 38 lägenheter och en lokal i huset, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	13
2,5	10
3,5	9
4	4
4,5	1
5	1
Total lägenhetsyta	2 943 kvm
Total lokalyta	27 kvm
Lägenheternas medelyta	77,4 kvm

Bostadsrättsföreningen är försäkrad hos Länsförsäkringar med bostadsrättstillägg.

GE
AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bellevue i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 februari 2017. Närvarande var 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Gordana Eriksson
Vice ordförande	Thomas Wendel
Sekreterare	Philip Cardell
Studieorganisatör	Marianne Drottmar
Utsedd av HSB	Dick Jillvert
Suppleant	Jenny Malm

Firmatecknare två i förening

Gordana Eriksson, Tomas Wendel, Marianne Drottmar och Philip Cardell.

Revisorer

Carina Thelin-Stenberg och Cecilia Larson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Kristina Sande och Lars Hansson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gordana Eriksson och Thomas Wendel (suppleant).

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut hade föreningen 52 medlemmar (föregående år 50). 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.

Under verksamhetsåret har 3 lägenheter överlåtits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Under augusti 2016 påbörjades arbetet med fasadrenovering och fönsterbyte på vår fastighet. Växtligheten runt huset skars ner för att ge plats för byggställningar. Senare under hösten uppfördes dessa och nedslipning av murskarvar mellan fasadens tegelstenar kunde börja. När fasadarbetet kommit en bit på väg kunde arbetet med fastighetens alla fönster starta en bit in på våren. Föreningen valde fönster av fabrikat Leiab.

GE AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bellevue i Malmö

Fasaden på fastighetens norrsida har fått särskilt fuktskydd eftersom denna fasad får mycket färre soltimmar.

De delar av entrésidans fasad som smyckas av klinkers har fått nya klinkers då de ursprungliga till stora delar börjat lossna. Husfotens skydd av klinkers har dessutom reparerats och skadade klinkers har bytts ut och till stora delar ersatts av nya.

Alla balkonggolv har målats för att åstadkomma ett starkare fuktskydd, och dessutom målades delar av balkongräckena om då den ursprungliga färgen fått stora skador.

Efter slutbesiktning förklarades projektet slutfört under eftersommaren 2017.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i allt väsentligt i balans och långsiktigt solid. Likviditeten är god.

Skuldsättningen i föreningen per 2017-08-31 uppgår till totalt drygt SEK 10,6 mkr. Den ökade skuldsättning har sin grund i det under räkenskapsåret genomförda fasad- och fönsterrenoveringsprojektet, som finansierats via lån hos SEB (drygt SEK 8 mkr). Den totala skuldsättningen per kvm/lägenhetsyta uppgår således till drygt SEK 3 000, som är lägre än riksgenomsnittet på cirka SEK 4 000.

Samtliga lån är bundna på 12 månader med fast ränta STIBOR/3 månader med olika konverteringstidpunkter. Räntenivån är låg, motsvarande i runda tal 0,8 %. Föreningen amorterar för närvarande SEK 130 tkr per år. Styrelsens ambition är att öka amorteringen, vilket är möjligt genom föreningens goda likviditet.

Föreningens driftkostnader (rensats från fastighetsavgifter, tomträttsavgifter och avskrivningar) uppgår till drygt SEK 360 per kvm/lägenhetsyta, vilket är något över riksgenomsnittet (under SEK 200 är "billigt" och mer än SEK 400 anses som "dyrt").

De samlade/balanserade överskotten uppgår per 2017-08-31 till drygt SEK 800 tkr.

Sammantaget är föreningens ekonomi i god balans och gör att föreningen står robust mot framtida räntehöjningar och oförutsedda händelser.

Arsavgiften

Årsavgiften för lägenheter/lokaler höjdes senast 2016-10-01 med 4,5 %. Några ytterligare höjningar är inte beslutade.

Avtalet med Malmö kommun gällande tomträttsavgälden löper ut 2019-08-31. Nuvarande avgäld är mycket blygsam, nämligen SEK 3 158 per år. Den framtida avgälden förväntas bli avsevärt högre, vilket kommer att påverka årsavgiften.

Föreningen kommer att från Malmö kommun få ett avtalsförslag till ny tomträttsavgäld ett år innan det ska träda i kraft, d.v.s. till sommaren 2018.

 AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bellevue i Malmö

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig besiktning av fastigheten genomfördes den 15 maj 2017 av företrädare för HSB Malmö och för styrelsen. Besiktningen gav ingen anledning till att revidera underhållsplanen.

Framtida planer och åtgärder (underhållsplanen)

Föreningen följer noggrant sin underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras och kompletteras utifrån en ändrad "verklighet" eller nya myndighetskrav. Den sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Underhållsplanen bygger på erfarenhetsmässiga tidsintervall för renoveringsbehov eller återinvesteringar i olika byggnadsdelar i ett flerfamiljshus (t.ex. tak, fasader, fönster, balkonger, avloppssystem, uppvärmningssystem och underhåll av ytskikt i gemensamma utrymmen). Avvikelse från snittvärdena kan ibland vara betydande, t.ex. 10–20 år, beroende på omständigheterna (väder, vind, allmänt slitage och löpande underhåll).

Det innebär att styrelsen vid varje "sluttidpunkt" för olika byggnadsdelar har att pröva behovet av planerad åtgärd eller om underhållsbehovet ligger längre fram i tiden. Ibland kan också en uppkommen mindre skada i huset, t.ex. vattenskada, indikera ett omgående större renoveringsbehov, som då tidigareläggs.

Underhållsplanen är sålunda ett viktigt dokument som knyter ihop olika underhållsåtgärder i tid och rum, vilket underlättar arbetet för olika årgångar av styrelser.

Nedan redovisas de större, men av styrelsen ännu inte prövade, upptagna underhållsåtgärderna i föreningens hus enligt underhållsplanen fram mot mitten av 2020-talet.

Renovering/byte av avloppssystem (kök och badrum); samtliga lägenheter och lokaler

Renovering/byte av värmesystem; ledningar, radiatorer inklusive ventiler och termostater

Renovering av trapphus och gemensamma utrymmen (golv, tak och väggar); målning, golvslipning och belysning

Hissar; funktionsduglighet.

BE *AK*



HSB Brf Bellevue i Malmö

Ekonomisk ställning och resultat

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	1 873	1 800	2 041	1 754	1 723
Rörelsens kostnader	-1 592	-1 486	-1 969	-1 411	-1 378
Finansiella poster, netto	-50	-27	-62	-64	-63
Årets resultat	231	287	10	279	282
Likvida medel & fin. placeringar	947	683	428	1 144	908
Skulder till kreditinstitut	10 671	2 860	2 940	2 003	2 049
Fond för yttre underhåll	2 403	2 316	2 248	2 100	2 035
Balansomslutning	14 250	6 258	5 994	5 044	4 858
Fastighetens taxeringsvärde	46 879	46 879	36 896	36 896	36 896
Soliditet %	23%	49%	46%	55%	51%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	17	9	21	25	26
Låneskuld/kr/kvm	3593	963	990	680	696
Avgift per kvm/kr	619	593	593	577	567

Förändring eget kapital

Alla belopp i kronor	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 970 kr	0 kr	2 315 940 kr	398 026 kr	287 050 kr
Resultatdisp. under året				287 050 kr	-287 050 kr
Ianspråktag. 2016/17 av yttre fond			0 kr	0 kr	
Avsättning år 2016/17 yttre fond			87 000 kr	-87 000 kr	
Årets resultat					230 963 kr
Belopp vid årets slut	62 970 kr	0 kr	2 402 940 kr	598 076 kr	230 963 kr

AK



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5551

HSB Brf Bellevue i Malmö

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	685 076
Avsättning yttre fond	-87 000
Årets resultat	230 963
Summa till stämmans förfogande	726 735

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

829 039

 AK



HSB Brf Bellevue i Malmö

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 872 541	1 800 088
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-867 096	-832 759
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-99 236	-135 525
Löpande underhåll	Not 4	-79 099	-84 413
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-42 909
Övriga externa kostnader	Not 6	-140 169	-136 694
Fastighetskatt/avgift		-50 760	-48 974
Tomträttsavgäld	Not 7	-3 421	-3 158
Avskrivningar	Not 8	-351 973	-202 097
Summa fastighetskostnader		-1 591 754	-1 486 529
Rörelseresultat		280 787	313 559
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 120	1 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 944	-27 963
Summa finansiella poster		-49 824	-26 509
Årets resultat		230 963	287 050
Tillägsupplysning			
Årets resultat		230 963	287 050
Avsättning underhållsfond		-87 000	-111 000
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	42 909
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-87 000	-68 092
Överskott		143 963	218 958

BE AK



HSB Brf Bellevue i Malmö

Balansräkning		2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	13 232 465	5 283 230
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	237 196
		<u>13 232 465</u>	<u>5 520 426</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 232 965</u>	<u>5 520 926</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 228	0
Avräkningskonto HSB Malmö		946 798	683 180
Övriga fordringar	Not 12	33 449	29 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	31 484	23 851
		<u>1 016 959</u>	<u>736 817</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 016 959</u>	<u>736 817</u>
Summa tillgångar		<u>14 249 924</u>	<u>6 257 742</u>

E AK



HSB Brf Bellevue i Malmö

Balansräkning	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	62 970	62 970
Fond för yttre underhåll	2 402 940	2 315 940
	<u>2 465 910</u>	<u>2 378 910</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	598 076	398 026
Årets resultat	230 963	287 050
	<u>829 039</u>	<u>685 076</u>
Summa eget kapital	<u>3 294 949</u>	<u>3 063 986</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>10 540 829</u>	<u>2 772 743</u>
	10 540 829	2 772 743
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	130 000	87 448
Aktuell skatteskuld	21 674	30 906
Övriga skulder	4 377	3 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	38 111	0
	Not 18	
	<u>219 984</u>	<u>299 112</u>
	414 146	421 014
Summa skulder	<u>10 954 975</u>	<u>3 193 757</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 249 924</u>	<u>6 257 742</u>

GE AK



HSB Brf Bellevue 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 49 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 2,09 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster

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 omfördelning mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och lanspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2016/2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.  AK



HSB Brf Bellevue i Malmö

Noter		2016-09-01	2015-08-01
		2017-08-31	2016-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 820 717	1 744 991
	Årsavgifter lokaler	44 895	46 501
	Övriga intäkter	7 129	8 596
	Summa	1 872 541	1 800 088
Not 2	Drift		
	Fastighetskötsel och lokalvård	234 379	212 215
	El	54 477	47 671
	Uppvärmning	418 018	421 214
	Vatten	79 609	75 814
	Sophämtning	23 081	22 822
	Övriga avgifter	57 531	53 023
	Summa	867 096	832 759
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	87 200	88 800
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	9 408	8 000
	Summa	84 608	102 800
	Löner och ersättningar	600	0
	Summa	600	0
	Sociala kostnader	14 028	32 925
	Summa	14 028	32 925
	Totalt	99 236	135 525
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	5 621	18 495
	Material i löpande underhåll	1 450	2 460
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	63 092	895
	Löpande underhåll tvättutrustning	1 983	409
	Löpande underhåll av installationer	3 533	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	475	2 544
	Löpande underhåll hissar	2 945	5 200
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	4 211
	Löpande underhåll markytor	0	50 200
	Summa	79 099	84 413
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	24 202
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	4 500
	Periodiskt underhåll markytor	0	14 207
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	0
	Summa	0	42 909

GE AK



HSB Brf Bellevue i Malmö

	2016-09-01	2015-09-01
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	71 473	69 713
Revisionsarvoden	8 539	8 313
Övriga externa kostnader	60 157	58 669
Summa	140 169	136 694
Not 7		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	3 421	3 158
Not 8		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	351 973	202 097
Summa	351 973	202 097

GE RK



HSB Brf Bellevue i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31			
Not 9 Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 944 393	8 944 392			
Årets utrangering	-411 717	0			
Omklassificering	8 301 208	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 833 884	8 944 393			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 661 165	-3 459 067			
Årets utrangering	411 717	0			
Årets avskrivningar	-351 973	-202 097			
Utgående avskrivningar	-3 601 421	-3 661 165			
Bokfört värde Byggnader	13 232 465	5 283 228			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000			
Byggnad - lokaler	25 000	25 000			
	24 025 000	24 025 000			
Mark - bostäder	22 800 000	22 800 000			
Mark - lokaler	54 000	54 000			
	22 854 000	22 854 000			
Taxeringsvärde totalt	46 879 000	46 879 000			
Föreningen har tomträtt som kommer att omförhandlas i augusti 2019.					
Not 10 Pågående byggnation					
Ingående anskaffningsvärde	237 196	29 000			
Årets investeringar	8 064 012	208 196			
Omklassificering	-8 301 208	0			
Pågående nyanläggningar	0	237 196			
Not 11 Andelar					
Andel HSB Malmö	500	500			
	500	500			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	29 856	29 786			
Övriga fordringar	3 593	0			
	33 449	29 786			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	1 420	861			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 064	22 990			
	31 484	23 851			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 970	0	2 315 940	398 026	287 050
Resultatdisponering under året				287 050	-287 050
Avsättning år 2016 yttre fond			87 000	-87 000	
Årets resultat					230 963
Belopp vid årets slut	62 970	0	2 402 940	598 076	230 963



 RK

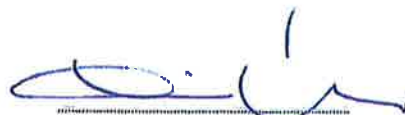


HSB Brf Bellevue i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
Konv.datum	Belopp	
SEB Bolån	22430483	0,50%
2017-09-27	712 800	
SEB Bolån	37881635	0,50%
2017-09-27	183 036	
SEB Bolån	38145401	0,69%
2017-11-28	480 000	
SEB Bolån	38145487	0,69%
2017-11-28	480 000	
SEB Bolån	38486314	0,76%
2017-12-21	246 063	20 000
SEB Bolån	39116758	0,50%
2017-09-27	716 430	0
SEB Bolån	40465189	0,67%
2017-09-20	2 800 000	0
SEB Bolån	40465200	0,67%
2017-11-10	2 760 000	80 000
SEB Bolån	41048158	1,24%
2020-04-28	2 292 500	30 000
	10 670 829	130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 540 829
	2017-08-31	2016-08-31
Ställda säkerheter	11339000	3038000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	130 000	87 448
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	20 340	0
Arbetsgivaravgifter	17 771	0
	38 111	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 738	4 671
Övriga upplupna kostnader	55 302	165 290
Förutbetalda hyror och avgifter	148 944	129 151
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	219 984	299 112

Malmö 15/12 2017

 Gordana Eriksson


 Dick Jilvert


 Thomas Wendel


 Philip Gardell


 Marianne Drottmar
Vår revisionsberättelse har 15/12 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Carina Theelin-Stenberg
 Av föreningen vald revisor


 Arthur Kozak
 Borevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor


 Cecilia Larsson
 Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bellevue i Malmö, org.nr. 746000-5551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bellevue i Malmö för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 företa 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

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Bellevue i Malmö för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningstämman 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 anseende 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 förevarlig 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

GE

Malmö den 15/12 2017



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carina Thelin-Stenberg
Förtroendevald revisor



Cecilia Larsson
Förtroendevald 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.