



ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

HSB BRF
TRÄDGÅRDEN
I TRELLEBORG



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Trädgården i Trelleborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Dag Tisdagen den 13 juni 2017

Tid Kl 19:00

Lokal Kvartersgården Änghög OBS!!!

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. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas 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 eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Inkomna motioner
19. Avslutning
20. Övriga frågor

Vid förhinder kontakta Christer Pedersen tel 187 13 senast den 7 juni

Välkommen

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Trädgården i Trelleborg

Org nr 716438-9640

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Drivhuset 7 vilken innehåller 20 st lägenheter med tillhörande parkering. Byggår: 1991. Adress: Kasalagatan 55-93. Total lägenhetsyta: 1 533,5 kvm.

Fördelning: 1 st. 1 rok , 10 st. 2 rok , 7 st. 3 rok , 2 st. 5 rok.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2016 i kvartersgården Änghög Trelleborg. Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande:	Christer Pedersen
Vice Ordförande:	Anders Enkvist
Sekreterare:	Lis Damm Nilsson
HSB Ledamot:	Olof Jönsson
Ledamot:	Anders Enkvist
Ledamot:	Adem Murati
Ledamot:	Christer Liang Mårtensson
Suppleant: 1e.	Magnus Sjöstrand
Suppleant: 2e.	Mikael Nilsson
Studieorganisatör:	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

-//-

Ledamot:	Anders Enkvist
Ledamot:	Adem Murati
Suppleant:	Magnus Sjöstrand
Suppleant:	Mikael Nilsson

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har haft 3 st protokollförda sammanträden.

M

Firmatecknare två i förening

Christer Pedersen, Christer Liang Mårtensson, Anders Enkvist, Adem Murati.
två i förening.

Revisorer

Revisor: Eva Rosvall
Revisorssuppleant: Annette Karlsson
Samt BoRevision AB. ... av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Har bestått av Annette Karlsson och Mona Karlsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Ordf. Christer Pedersen
Suppleant: Anders Enkvist

Vicevärd

Ordf. Christer Pedersen har tagit hand om vicevärdens uppgifter och har haft attesträtten tillsammans med Adem Murati för föreningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll

Under året har nytt träd planterats vid LGH 9, diverse trädgårdsredskap har inhandlats, fläktmotor & filter i LGH 4 har bytas ut, expansionskärl har byts ut, kopparrör har byts till pvc på varmvattenberedare, utbyte av fönster i LGH 3 efter inbrott, samt pannan har reparerats.

Besiktning

Årlig fastighetsbesiktning visade att röta fanns i 3 stolpar till balkonger, dessa behöver bytas ut. Delar av fasaden och balkonger har ett behov av att tvättas ren från alger. Detta kommer att ske våren / sommaren 2017. På 2 entredörrar har laminatet släppt från dörrbladet och utbyte av samtliga entredörrar har diskuterats, offerter kommer att tas in för beslut under våren 2017.

AK

FRAMTIDSPROGNOS

Ombyggnad / underhållsplan

Fastigheten är efter utförda investeringar i bra skick och med hög standard, inga omfattande arbeten ses därför som nödvändiga de närmaste åren.

Den ekonomiska ställningen i föreningen är fortsatt god.

STUDIEVERKSAMHET

Ingen verksamhet har bedrivits inom detta område under året.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

KREDITER/LÅN

Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Belopp
Swedbank Hypotek	1,75%	2021-01-25	2 163 750
Swedbank Hypotek	1,74%	2021-01-25	7 522 353
			9 686 103

ARVODEN OCH LÖNER

Under året har arvode till styrelsen utbetalats med 13 500 kr. Varav 5 500 kr till Ordf., 4 000 kr till sekreterare, 4 x 1 000 kr till ordinarie ledamöter och suppleant samt 1000 kr till revisorerna.

Vidare har lönekostnaden varit 14687kr.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 288 064	0	937 940	1 039 681	-47 602
Resultatdisponering under året				-47 602	47 602
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-33 160	33 160	
Avsättning år 2016 yttre fond			86 000	-86 000	
Årets resultat					60 996
Belopp vid årets slut	1 288 064	0	990 780	939 240	60 996

OK

EKONOMISK STÄLLNING

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 106	1 103	1 100	1 100	1 100
Rörelsens kostnader	-866	-818	-750	-746	-841
Finansiella poster, netto	-179	-332	-333	-323	-279
Årets resultat	61	-48	17	31	-20
Likvida medel & fin. placeringar	1 217	1 038	887	685	1 545
Skulder till kreditinstitut	9 686	9 748	9 807	9 865	9 919
Fond för yttre underhåll	991	938	867	782	702
Balansomslutning	13 171	13 220	13 322	13 346	13 454
Fastighetens taxeringsvärde	13 865	11 690	11 690	11 690	11 507
Soliditet %	25%	32%	25%	24%	24%
Räntekostnad/kr/kvm	118	218	220	215	196
Låneskuld/kr/kvm	6 314	6 355	6 393	6 431	6 466
Avgift per kvm/kr	716	716	716	716	716

OK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

ÖVERLÅTELSE

2016-09-01 LGH 4 Säljare : HSB Köpare : Daniela Avdic , Enes Numanovic

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	992 080
Årets resultat	60 996
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-86 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	33 160
Summa till stämmans förfogande	1 000 236

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 000 236
-------------------------	------------------

ÖVRIGT

Inget övrigt att notera.

Ordf. i BRF Trädgården



Christer Pedersen

pu



HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 105 621	1 102 822
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-437 602	-400 527
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-38 970	-38 043
Löpande underhåll	Not 4	-40 790	-13 020
Periodiskt underhåll	Not 5	-33 160	-15 104
Övriga externa kostnader	Not 6	-60 834	-71 931
Fastighetskatt/avgift		-25 360	-24 860
Avskrivningar	Not 7	-229 344	-254 762
Summa fastighetskostnader		-866 060	-818 247
Rörelseresultat		239 561	284 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 456	2 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 021	-334 430
Summa finansiella poster		-178 565	-332 177
Årets resultat		60 996	-47 602
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		60 996	-47 602
Avsättning underhållsfond		-86 000	-86 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		33 160	15 104
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-52 840	-70 896
Överskott		8 156	-118 498

DM

**HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 <u>11 916 016</u>	<u>12 145 360</u>
	11 916 016	12 145 360
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>11 916 516</u>	<u>12 145 860</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	50
Avräkningskonto HSB Malmö	1 217 012	1 038 001
Övriga fordringar	Not 10 4 443	3 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 <u>32 601</u>	<u>31 911</u>
	1 254 056	1 073 835
Summa omsättningstillgångar	<u>1 254 056</u>	<u>1 073 835</u>
Summa tillgångar	<u>13 170 573</u>	<u>13 219 695</u>

04



HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 288 064	1 288 064
Fond för yttre underhåll	990 780	937 940
	<u>2 278 844</u>	<u>2 226 004</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	939 240	1 039 681
Årets resultat	60 996	-47 602
	<u>1 000 236</u>	<u>992 080</u>
Summa eget kapital	<u>3 279 080</u>	<u>3 218 083</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>9 621 278</u>	<u>9 686 107</u>
	9 621 278	9 686 107
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 64 825	61 965
Leverantörsskulder	44 595	39 685
Aktuell skatteskuld	1 941	1 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>158 854</u>	<u>212 282</u>
	270 215	315 505
Summa skulder	<u>9 891 493</u>	<u>10 001 612</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 170 573</u>	<u>13 219 695</u>

QM



HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg

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 96 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 1,3 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 655 397 kr (föregående år 2 665 397 kr)

M



HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 098 612	1 098 612
	Övriga intäkter	7 009	4 210
	Summa	1 105 621	1 102 822
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 994	0
	El	12 935	12 622
	Uppvärmning	224 161	195 060
	Vatten	52 787	48 455
	Sophämtning	28 621	28 439
	Övriga avgifter	84 669	83 516
	Föreningsavgäld	24 035	24 035
	Gemensamma kostnader	8 400	8 400
	Summa	437 602	400 527
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	14 500	13 500
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	14 851	14 687
	Summa	30 351	29 187
	Sociala kostnader	8 619	8 856
	Summa	8 619	8 856
	Totalt	38 970	38 043
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	18 059	0
	Material i löpande underhåll	10 529	8 307
	Löpande underhåll av bostäder	3 899	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	2 469	0
	Löpande underhåll värme	0	4 713
	Löpande underhåll el	1 937	0
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	3 897	0
	Summa	40 790	13 020
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	7 146
	Periodiskt underhåll värme	20 875	7 958
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	12 285	0
	Summa	33 160	15 104
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	36 528	36 033
	Revisionsarvoden	7 500	14 400
	Övriga externa kostnader	16 806	21 498
	Summa	60 834	71 931
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	229 344	254 762
	Summa	229 344	254 762

M



HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 030 636	18 030 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 030 636	18 030 636
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 585 276	-7 330 514
Årets avskrivningar	-229 344	-254 762
Utgående avskrivningar	-7 814 620	-7 585 276
Bokfört värde Byggnader	10 216 016	10 445 360
Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 700 000	1 700 000
Bokfört värde Mark	1 700 000	1 700 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	11 916 016	12 145 360
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	10 800 000	9 200 000
	10 800 000	9 200 000
Mark - bostäder	3 065 000	2 490 000
	3 065 000	2 490 000
Taxeringsvärde totalt	13 865 000	11 690 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

OK



HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg

Noter	2016-12-31		2015-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		4 443		3 873	
		4 443		3 873	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		0		14 330	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 601		17 581	
		32 601		31 911	
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 288 064	0	937 940	1 039 681	-47 602
Resultatdisponering under året				-47 602	47 602
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-33 160	33 160	
Avsättning år 2016 yttre fond			86 000	-86 000	
Årets resultat					60 996
Belopp vid årets slut	1 288 064	0	990 780	939 240	60 996
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	854365251	1,75%	2021-01-25	2 163 750	35 000
Swedbank Hypotek	2652669041	1,74%	2021-01-25	7 522 353	29 825
				9 686 103	64 825
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 621 278
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 361 978
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta under verksamhetsåret					1,86%
				2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter				16 018 000	16 018 000
varav frigjorda				1 240 000	1 240 000
Ansvarsförbindelser					
Föreningsavgäld till HSB Malmö				Inga	24 035

94



HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	64 825	61 965
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 438	37 041
Övriga upplupna kostnader	59 010	92 059
Förutbetalda hyror och avgifter	82 406	83 182
	<u>158 854</u>	<u>212 282</u>
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Trelleborg 6/5 2017

Christer Pedersen

Adem Murati

Anders Enkvist

Christer Mårtensson

Olof Jönsson

Vår revisionsberättelse har 12/5 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eva Rosvall
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Trelleborg, org.nr. 716438-9640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården i Trelleborg för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgården i Trelleborg för år 2016 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 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 12/5 2017



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Rosvall
Av föreningen vald revisor

**HSB:s Brf Trädgården i Trelleborg**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	60 996	-47 602
Avskrivningar	<u>229 344</u>	<u>254 762</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	290 340	207 160
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 210	-1 111
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-45 290</u>	<u>7 127</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	243 840	213 176
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-64 829</u>	<u>-61 964</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64 829	-61 964
Årets kassaflöde	179 011	151 212
Likvida medel vid årets början	1 038 001	886 789
Likvida medel vid årets slut	1 217 012	1 038 001

GR

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.

Egna anteckningar.

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.