



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
FLAGGSKEPPAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Flaggskepparen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdag den 8 maj 2019 kl. 19 i Turning Torso, sjätte våningen.

DAGORDNING –

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevald som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antals styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut av antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB Malmö
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Avslutning



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769612-4069
HSB Brf Flaggskepparen i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Flaggskepparen i Malmö

Org nr 769612-4069

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

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 2005-2008 på fastigheten Malmö Flaggskepparen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vimpelgatan 23-35 i Malmö.

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen omfattar inget kollektivt tillägg av bostadsrättsförsäkring, varför varje medlem uppmanas teckna sådant själv.

Årsredovisningen är upprättad i SEK

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	19
3	26
4	9
Totalt:	56
Lokaler, hyresrätt	1
Garageplatser	56

Total lägenhetsyta 4 685,4 kvm

Total lokalyta 122,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 83,67 kvm.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

Handwritten signature and initials: TS, St, ASV 12



Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Mats Larsson (avgått 19 mars 2019)
Vice ordförande	Stéphane Lindeskog
Sekreterare	Björn Lundquist
Studieorganisatör	Torbjörn Jalkhagen
Ledamot	Jessica Bernsland
Ledamot	Ingi Olason
Utsedd av HSB	Anders Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Larsson, Ingi Olason samt Stéphane Lindeskog.

Styrelsen har under året hållit tolv sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Mats Larsson, Stéphane Lindeskog, Björn Lundquist samt Ingi Olason.

Revisor har varit Magnus Tillgren samt extern revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Deana Nannskog och Sophie Malmegård, med Deana Nannskog som sammankallande.

Representant i HSB-fullmäktige har varit Torbjörn Jalkhagen som ordinarie.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-09-18, varvid inga märkvärdigheter framkom.

För första gången sedan husen byggdes för tio år sedan genomfördes en underhållsspolning av samtliga lägenheter 15-19 oktober. Föreningens avloppssystem visade sig vara i god form. Även avloppsbrunnarna på gården spolades rena. Styrelsen avser att fortsättningen genomföra underhållsspolning med 5-års intervaller.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planeras inga större åtgärder. Enligt plan är det nu dags att ersätta tvättmaskinerna i tvättstugan med nya, men eftersom maskinerna fungerar fint får de rulla på så länge de orkar.

Orsaken till gammalt problem med läckage från innergården ner till källargång och garage vid Vimpelgatan 31 har troligen identifierats under augusti: Läckage i trädgårdens automatiska bevattningssystem. Den firma som anlade systemet har tätat läckorna och dessutom justerat mängden vatten som förbrukas.

Miljörummet har målats om och snyggats upp. Träpaneler har flyttats och ett extra kärl för plast har införskaffats.

S
TJ
ASW
DL



Föreningen avser inte att höja avgifterna i år eftersom våra kostnader sjunkit, dels beroende på att vi lagt om ett lån till lägre ränta, dels efter diskussion med Riksbyggen som ger lägre kostnad för vaktmästeriet under 2019.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 572 tkr. Under året har föreningen amorterat 1 103 tkr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat:

Årets resultat uppvisar ett överskott om 554 tkr. Föreningen tillämpade tidigare progressiv metod för avskrivning. Avskrivningarna uppgick då till ca 290 tkr per år. Den nya tillämpningen innebär linjär avskrivning om 1 329 tkr per år, se not 7. Föreningen visar trots denna höjning ett positivt resultat samt positivt kassaflöde.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har valt att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Mats Larsson begärde 19 mars 2019 skriftligen omgående utträde ur styrelsen och lämnade samtligt uppdraget som ordförande för styrelsen.

Medlemsinformation

Under året har sju lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 78 medlemmar (81 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.



Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat

Förändring av Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 566 998	0	2 345 569	-558 494	-162 364
Resultatdisponering under året				-162 364	162 364
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2018 yttre fond			690 000	-690 000	
Årets resultat					553 630
Belopp vid årets slut	112 566 998	0	3 035 569	-1 410 858	553 630

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 674	4 542	4 474	4 475	4 630
Rörelsens kostnader	-3 352	-3 720	-3 485	-3 625	-3 611
Finansiella poster, netto	-769	-984	-1 141	-1 235	-1 343
Årets resultat	553	-162	-153	-385	-323
Likvida medel & fin. placeringar	3 627	2 894	2 811	2 747	2 530
Skulder till kreditinstitut	49 572	50 675	51 689	52 858	53 735
Fond för yttre underhåll	3 035	2 346	1 961	1 351	1 625
Balansomslutning	164 982	165 697	166 863	168 158	169 497
Fastighetens taxeringsvärde	107 603	107 603	107 603	94 592	94 592
Soliditet %	70%	69%	69%	68%	68%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	163	207	239	260	284
Låneskuld kr/kvm	10 311	10 540	10 751	10 994	11 176
Avgift kr/kvm	698	684	670	657	644

Handwritten signature and initials:
S
75
Si ASW



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769612-4069
HSB Brf Flaggskepparen i Malmö

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-1 410 858
Årets resultat	553 630
Summa till stämmans förfogande	-857 228

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-857 228
-------------------------	----------

Handwritten signature and initials:
S
TU
P
Ji
AGV



HSB Brf Flaggskepparen i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 881 736	3 780 824
Övriga rörelseintäkter	Not 2	792 312	761 267
Summa rörelseintäkter		4 674 048	4 542 091
Rörelsekostnader			
Drifts & underhållskostnader	Not 3	-1 733 033	-1 892 204
Periodiskt underhåll	Not 4	0	-253 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 969	-164 803
Personalkostnader	Not 6	-128 846	-80 664
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 329 300	-1 329 300
Summa rörelsekostnader		-3 351 148	-3 720 015
Rörelseresultat		1 322 900	822 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 676	8 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-781 946	-993 108
Summa finansiella poster		-769 270	-984 440
Årets resultat	Not 10	553 630	-162 364

S
TU
Sli
MSW
BL



HSB Brf Flaggskjapparen i Malmö

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 11	161 159 919	162 489 219
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB	Not 12	500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>161 160 419</u>	<u>162 489 719</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	60	1 521
Övriga fordringar	Not 14	1 727 255	1 755 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	194 605	245 475
		<u>1 921 920</u>	<u>2 002 182</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 900 000	1 200 000
Kassa och Bank		161	5 405
Summa omsättningstillgångar		<u>3 822 081</u>	<u>3 207 587</u>
Summa tillgångar		<u>164 982 500</u>	<u>165 697 306</u>

ASW
TD
BC



HSB Brf Flaggskepparen i Malmö

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	112 566 998	112 566 998
Fond för yttre underhåll	<u>3 035 569</u>	<u>2 345 569</u>
	115 602 567	114 912 567
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 410 858	-558 494
Årets resultat	<u>553 630</u>	<u>-162 364</u>
	-857 229	-720 858
Summa eget kapital	<u>114 745 338</u>	<u>114 191 709</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>39 493 750</u>	<u>49 671 860</u>
	39 493 750	49 671 860
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 10 078 110	1 003 000
Leverantörsskulder	74 493	176 071
Skatteskulder	2 099	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 64 171	61 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>524 539</u>	<u>593 456</u>
	10 743 412	1 833 737
Summa skulder	<u>50 237 162</u>	<u>51 505 597</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>164 982 500</u>	<u>165 697 306</u>

TS
Jli ASW 20



Org Nr:

HSB Brf Flaggskepparen i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	553 630	-162 364
Avskrivningar	1 329 300	1 329 300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 882 930	1 166 936
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 115	-80 897
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-165 435	-67 651
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 836 610	1 018 388
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 103 000	-936 152
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 103 000	-936 152
Årets kassaflöde	733 610	82 236
Likvida medel vid årets början	2 893 376	2 811 140
Likvida medel vid årets slut	3 626 985	2 893 376

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'S', 'TU', 'A', 'So', 'Sei', '3L', and '19W'.



HSB Brf Flagg Skepparen i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrig 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).

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.

S T J
20 21 22
23



HSB Brf Flaggskepparen i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 271 084	3 203 412
	Hyror lokaler, momsreg	159 612	159 612
	Hyror garag & p-platser, ej momsreg	444 000	417 800
	Hyror garag & p-platser, momsreg	7 040	0
	Summa	3 881 736	3 780 824
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Vatten, momsreg	6 231	4 401
	Vatten, ej momsreg	109 440	97 029
	Uppvärmning, momsreg	9 558	6 371
	Uppvärmning, ej momsreg	330 822	317 943
	Fastighetsskatt, momsreg	46 032	46 113
	Bredband	113 059	113 400
	Överlåtelseavgifter	10 242	7 840
	Pantavgifter	10 444	10 254
	Övriga intäkter inkl mobilmast, momsreg	131 261	139 180
	Övriga intäkter	25 222	18 736
	Summa	792 312	761 267
Not 3	Drifts- & underhållskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	372 761	402 640
	Löpande underhåll	224 658	398 436
	El	203 481	195 857
	Uppvärmning	362 273	352 424
	Vatten	127 609	127 867
	Sophämtning	78 314	88 954
	Övriga avgifter	203 625	200 353
	Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	117 430	82 850
	Gemensam utdebitering	42 882	42 822
	Summa	1 733 033	1 892 204
Not 4	Periodiskt Underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	227 644
	Periodiskt underhåll lokaler	0	3 351
	Periodiskt underhåll installationer	0	22 050
		0	253 044
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	82 529	88 937
	Revisionskostnader externa	9 138	8 864
	Övriga kostnader	68 302	67 002
		159 969	164 803
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	90 417	57 798
	Revisorsarvode	7 583	3 734
	Arvoden valberedning	7 583	3 733
	Lagstadgade arbetsgivaravgifter	23 263	15 399
		128 846	80 664
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och anläggningstillgångar	-1 329 300	-1 329 300
		-1 329 300	-1 329 300

S TO
30 St. AN
BL



HSB Brf Flaggskjepparen i Malmö

		2018-01-01	2017-01-01
Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från avräkningskonto	2 176	2 057
	Ränteintäkter från bunden placering	10 500	6 596
	Skattefria ränteintäkter	0	15
		12 676	8 668
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	781 944	992 949
	Räntekostnader kortfristiga skulder	2	159
		781 946	993 108
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	553 630	-162 364
	Förslag till avsättning underhållsfond	-690 000	-638 000
	Förslag till disposition underhållsfond	0	253 045
	Resultat efter underhållspåverkan	-136 370	-547 319

S T U P
So De HW
DL



HSB Brf Flaggskjapparen i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	153 159 300	153 159 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 159 300	153 159 300
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 936 281	-5 606 981
Årets avskrivningar	-1 329 300	-1 329 300
Utgående avskrivningar	-8 265 581	-6 936 281
Bokfört värde Byggnader	144 893 719	146 223 019
Ingående anskaffningsvärde mark	16 266 200	16 266 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 266 200	16 266 200
Bokfört värde Mark	16 266 200	16 266 200
Bokfört värde Byggnader och Mark	161 159 919	162 489 219
Taxeringsvärde för Malmö Flaggskjapparen 2		
Byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Byggnad - lokaler	4 104 000	4 104 000
	77 104 000	77 104 000
Mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Mark - lokaler	499 000	499 000
	30 499 000	30 499 000
Taxeringsvärde totalt	107 603 000	107 603 000
Not 12 Andelar		
Andelar HSB Malmö	500	500
	500	500
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Hyres- och avgiftsfordringar	60	1 521
	60	1 521
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Avräkningskonto	1 726 824	1 687 971
Skattekonto	431	34 706
Skattefordringar	0	32 509
	1 727 255	1 755 186
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkring	39 491	38 341
Förutbetalt bredband	12 451	12 446
Förutbetald Techem	5 310	6 968
Förutbetald Kone	0	4 932
Förutbetalt Riksbyggen	0	45 154
Förutbetald Great Security	1 826	0
Förutbetald Ballou Internet	409	0
Upplupen intäkt Vindöga	14 357	9 536
Upplupen intäkt Mobilmast	119 261	127 180
Upplupna ränteintäkter	1 500	918
	194 605	245 475

S TO
SOSI
ASW
DL



HSB Brf Flaggskepparen i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 900 000	1 200 000

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 566 998	0	2 345 569	-558 494	-162 364
Resultatdisponering under året				-162 364	162 364
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2018 yttre fond			690 000	-690 000	
Årets resultat					553 630
Belopp vid årets slut	112 566 998	0	3 035 569	-1 410 858	553 630

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788654339	1,80%	2019-10-16	9 575 110	9 575 110	600 000
Nordea Hypotek	39788698816	1,65%	2021-01-20	13 586 750	123 000	123 000
Stadshypotek	125061	1,40%	2022-01-30	12 510 000	280 000	280 000
Stadshypotek	184046	1,45%	2022-12-30	13 900 000	100 000	100 000
				49 571 860	10 078 110	1 103 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

39 493 750

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen
 Genomsnittsränta vid årets utgång

44 056 860
 Nej
 1,54%

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	56 500 000	56 500 000

S TD P
 So Sei ASU
 3C



HSB Brf Flaggskepparen i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	14 171	11 211
Mottagna depositioner	50 000	50 000
	64 171	61 211
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	95 384	98 602
Övriga upplupna kostnader	130 050	151 157
Förutbetalda hyror och avgifter	299 105	343 697
	524 539	593 456

Malmö 1 / 4 2019


Anders Svensson


Björn Gunnar Lundquist


Ingi Olason

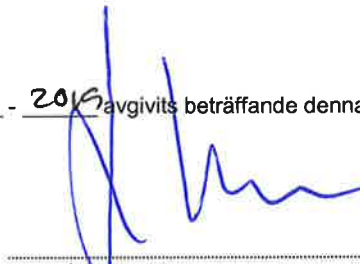

Jessica Bernsland


Torbjörn Jalknagen


Stéphanie Lindeskog

Vår revisionsberättelse har 1 / 4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Tillgren
Av föreningen vald revisor


Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

TJ
AW
St
BL

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flaggskepparen Malmö, org.nr. 769612-4069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flaggskepparen 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flaggskepparen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 14 / 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Magnus Tillgren
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 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.