



ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

**HSB BRF
DALSLUND
I BURLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Dalslund i Burlöv kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 16 maj 2017 kl 18.00

Lokal: Lindhaga församlingshem i Åkarp.

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Dalslund i Åkarp

Org nr 716407-0026

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

Föreningens 34:e verksamhetsår

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1981-1982 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Dalslundsvägen 68.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	6 st
3	25 st
4	33 st
5	14 st
Parkeringsplatser	20 st

Total lägenhetsyta 7 648 kvm

Lägenheternas medelyta 98 kvm.

Under hösten 2016 har föreningen påbörjat ett större målningsarbete utomhus i samtliga 78 lägenheter. Arbetet består av målning av fönster, fönsterbleck samt foderbräda runt fönster. Samtliga husgavlar kommer att målas. Arbetet fortsätter under våren 2017.

Styrelsen har planerat för förbättring av föreningens ventilation (Ventex) och började med att byta filter i aggregat i samtliga lägenheter under november månad. Arbetet fortsätter under 2017.

peka



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2016.
Närvarande var 34 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Cecilia Cederwald
Vice ordförande	Carsten Larsen
Sekreterare	Annika Kiendl
Ledamot	Anders Bengtsson
Ledamot	Carsten Larsen
Utsedd av HSB	Helene Åhman/Jonathan Gansten
Studieorganisatör	Louise Gullstrand
Suppleant	Louise Gullstrand
Suppleant	Fredrik Nibrenius
Suppleant	Olof Bergquist

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carsten Larsen och Anders Bengtsson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Två i förening – alla ledamöter Cecilia Cederwald, Carsten Larsen, Anders Bengtsson och Annika Kiendl.

Revisorer

Kristina Hallberg och Lena Sjönvall samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Thomas Prah, Ulla Jinneland och Maria Heimer.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie Cecilia Cederwald och Suppleant Carsten Larsen.

Vicevärd

Kaj Syrjäiläinen

Kaj



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-09-25. Vid besiktningen framkom att en del av fasaderna, framförallt på röda sidan, behöver åtgärdas under våren 2017. Några brädor på fasader behöver bytas och stora delar av stenpartierna på området behöver högtryckstvättas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: under 2017 fortsätter det utvändiga målningsarbetet och områdets garageportar ska ses över. Under 2018 ska tak ses över och behandlas. Ytterligare större arbeten som finns med i underhållsplanen är förbättringsarbeten i rörledningar och omläggning av asfalt under 2019. Planerat utbyte av tvättmaskiner ligger under 2018 men styrelsen ser ett byte inom snar framtid.

Aktiviteter

Under året som gått har föreningen anordnat två trivsel-/städdagar under trivsamma former. Medlemmarna hjälptes åt att städa upp på området samtidigt som medlemmarna fick tillfälle att umgås i samband med mat och fika. I samband med första advent bjöds medlemmarna på glögg och fika tillsammans med tävlingar och lekar för alla åldrar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 516 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2017-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 395 020 kr. Under året har föreningen amorterat 244 775 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

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.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 96 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.

**Förändring i Eget kapital**

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	721 700	4 285 880	-564 498	146 125
Resultatdisp. under året			146 125	-146 125
Ianspråktagen 2016 av yttre fond		-215 392	215 392	
Avsättning år 2016 yttre fond		423 000	-423 000	
Årets resultat				473 940
Belopp vid årets slut	721 700	4 493 488	-625 981	473 940

5-årigt sammandrag*Belopp i tusentals kronor*

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 982	3 862	3 859	3 746	3 749
Rörelsens kostnader	-3 217	-3 266	-2 986	-2 813	-2 891
Finansiella poster, netto	-291	-449	-702	-799	-807
Årets resultat	474	146	171	134	51
Likvida medel & fin. placeringar	3 018	2 300	2 033	1 436	1 858
Skulder till kreditinstitut	23 395	23 635	23 879	24 125	23 965
Fond för yttre underhåll	4 493	4 286	4 160	3 903	3 845
Balansomslutning	29 181	29 082	29 269	29 251	28 795
Fastighetens taxeringsvärde	58 855	58 855	62 559	62 559	62 559
Soliditet %	17%	16%	15%	15%	14%
Belopp i kr					
Räntekostnad/kr/kvm	39	60	93	106	109
Låneskuld/kr/kvm	3 059	3 091	3 123	3 155	3 102
Avgift per kvm/kr	516	501	501	487	487

Förslag till resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-418 373
Årets resultat	473 940
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-423 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	215 392
Summa till stämmans förfogande	-152 041

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-152 041
-------------------------	-----------------

P&A



HSB Brf Dalslund i Burlöv

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 981 860	3 861 672
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 399 605	-1 400 435
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-132 893	-148 801
Löpande underhåll	Not 4	-178 573	-156 907
Periodiskt underhåll	Not 5	-215 392	-268 443
Övriga externa kostnader	Not 6	-215 991	-217 577
Fastighetsskatt/avgift		-441 413	-441 413
Avskrivningar	Not 7	-632 699	-632 699
Summa fastighetskostnader		<u>-3 216 565</u>	<u>-3 266 275</u>
Rörelseresultat		765 295	595 397
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 750	8 249
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-301 105</u>	<u>-457 521</u>
Summa finansiella poster		<u>-291 355</u>	<u>-449 272</u>
Årets resultat		473 940	146 125
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		473 940	146 125
Avsättning underhållsfond		<u>-423 000</u>	<u>-394 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>215 392</u>	<u>268 443</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-207 608</u>	<u>-125 557</u>
Överskott		266 332	20 567

Pella



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8	
	<u>26 026 961</u>	<u>26 659 660</u>
	26 026 961	26 659 660
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9	
	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700
Summa anläggningstillgångar	<u>26 027 661</u>	<u>26 660 360</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
	150	9
Avräkningskonto HSB Malmö	1 517 629	1 299 609
Övriga fordringar	Not 10	
	19 721	19 222
Aktuell skattefordran	29 381	29 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	
	<u>86 048</u>	<u>72 970</u>
	1 652 929	1 421 576
Kortfristiga placeringar	Not 12	
	1 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar	<u>3 152 929</u>	<u>2 421 576</u>
Summa tillgångar	<u>29 180 590</u>	<u>29 081 936</u>

P26



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	721 700	721 700
Fond för yttre underhåll	4 493 488	4 285 880
	<u>5 215 188</u>	<u>5 007 580</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-625 981	-564 498
Årets resultat	473 940	146 125
	<u>-152 041</u>	<u>-418 373</u>
Summa eget kapital	<u>5 063 147</u>	<u>4 589 207</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>23 150 245</u>	<u>23 390 520</u>
	23 150 245	23 390 520
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	244 775	244 775
Fond för inre underhåll	138 493	232 874
Övriga skulder	72 097	75 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	2 184	1 720
	Not 17	
	<u>509 649</u>	<u>547 612</u>
	967 198	1 102 209
Summa skulder	<u>24 117 443</u>	<u>24 492 729</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>29 180 590</u>	<u>29 081 936</u>

Pda



HSB Brf Dalslund i Burlöv

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 86 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 1,94 %

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 22 550 524 kr (föregående år 22 550 524 kr)

Peta



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 948 204	3 833 244
Hysesintäkter	10 600	10 850
Övriga intäkter	23 056	17 578
Summa	3 981 860	3 861 672
Not 2		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	179 546	168 875
El	84 053	68 687
Uppvärmning	646 169	666 571
Vatten	209 082	224 864
Sophämtning	110 893	108 852
Övriga avgifter	75 062	67 786
Gemensamma kostnader	94 800	94 800
Summa	1 399 605	1 400 435
Not 3		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	56 600	56 600
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	9 600	3 000
Summa	71 200	64 600
Löner och ersättningar	28 000	46 256
Summa	28 000	46 256
Sociala kostnader	33 693	37 945
Summa	33 693	37 945
Totalt	132 893	148 801
Not 4		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	7 875	22 779
Material i löpande underhåll	44 921	47 096
Löpande underhåll tvättutrustning	1 069	3 094
Löpande underhåll Va/sanitet	6 489	15 632
Löpande underhåll värme	16 432	0
Löpande underhåll ventilation	3 902	0
Löpande underhåll el	945	700
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	800
Löpande underhåll huskropp utvändigt	80 587	46 234
Löpande underhåll markytor	9 063	0
Löpande underhåll garage och p-platser (Inkl kreditfaktura 25 980 kr)	-11 954	0
Skadegörelse	19 244	18 363
Försäkringsskador	0	2 209
Summa	178 573	156 907
Not 5		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	134 737
Material i periodiskt underhåll	1 295	30 281
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	35 048
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	47 127
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	214 097	21 250
Summa	215 392	268 443

PBL



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	97 927	96 603
	Revisionsarvoden	8 538	8 316
	Övriga externa kostnader	109 526	112 658
	Summa	215 991	217 577
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	632 699	632 699
	Summa	632 699	632 699

P26



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 445 056	32 254 056
Omklassificering från pågående byggnation Ventilation	0	191 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 445 056	32 445 056
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 645 396	-6 012 697
Årets avskrivningar	-632 699	-632 699
Utgående avskrivningar	-7 278 095	-6 645 396
Bokfört värde Byggnader	25 166 961	25 799 660
Ingående anskaffningsvärde mark	860 000	860 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	860 000	860 000
Bokfört värde Mark	860 000	860 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	26 026 961	26 659 660
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	38 029 000	38 029 000
Byggnad - lokaler	38 029 000	38 029 000
Mark - bostäder	20 826 000	20 826 000
Mark - lokaler	20 826 000	20 826 000
Taxeringsvärde totalt	58 855 000	58 855 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

126



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 721	19 222
	19 721	19 222

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna intäkter	1 819	836
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 229	72 134
	86 048	72 970

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	1 500 000	1 000 000

	Uppl. avgifter		Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Insatser				
Belopp vid årets ingång	721 700	0	4 285 880	-564 498	146 125
Resultatdisponering under året				146 125	-146 125
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-215 392	215 392	
Avsättning år 2016 yttre fond			423 000	-423 000	
Årets resultat					473 940
Belopp vid årets slut	721 700	0	4 493 488	-625 981	473 940

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	995412	1,59%	2017-12-01	3 823 152	41 556
Stadshypotek	3617	1,19%	2017-01-29	3 440 585	36 123
Stadshypotek	91187	0,98%	2019-03-30	2 236 224	18 000
Stadshypotek	12896	1,14%	2017-03-01	3 944 992	43 712
Stadshypotek	65768	1,15%	2019-12-01	2 730 689	29 048
Stadshypotek	39105	1,25%	2018-06-30	3 868 639	40 404
Stadshypotek	12895	1,28%	2018-03-01	3 350 739	35 932
				23 395 020	244 775

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 150 245**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 171 145
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta under året 1,27%

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter	29 974 200	29 974 200
varav frigjorda	0	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

PEL



HSB Brf Dalslund i Burlöv

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	244 775	244 775
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	990	840
Arbetsgivaravgifter	1 194	880
	<u>2 184</u>	<u>1 720</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	37 656	42 365
Övriga upplupna kostnader	168 408	187 354
Förutbetalda hyror och avgifter	303 585	317 893
	<u>509 649</u>	<u>547 612</u>

Burlöv 20/4 2017



Cecilia Cederwald



Annika Kiendl



Carsten Larsen



Anders Bengtsson



Jonathan Gansten

Vår revisionsberättelse har 20/4 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning



Kristina Hallberg
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Sjövall
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalslund i Burlöv org.nr. 716407-0026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalslund i Burlöv 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 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 revisionsred i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

PEA

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 Dalslund i Burlöv 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. 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 tryggt 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.

Burlöv den 20 / 4 2017



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kristina Hallberg

Av föreningen vald revisor



Lena Sjövall

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.