



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
SÖLVE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sölve i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 28/5 2019 kl. 18.00

Lokal: På gården om vädret tillåter, annars i gången vid postfacken

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om 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
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sölve i Malmö

Org nr 746000-6146

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1939 på fastigheten Ekot 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sölvesborgsgatan 3.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	34	16, 24, 26 eller 35.5 kvm
2	30	47,5 eller 53 kvm

Total lägenhetsyta 2 477 kvm

Lägenheternas medelyta 39 kvm.

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Infört gemensamt bredband samt bytt ut värmecentralen.



Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31

Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Stefan Persson
Vice ordförande	Andreas Nelson
Sekreterare	Anton Pettersson
Studieorganisatör	Camilla Schavon
Ledamot	Ludwig Linnér
Ledamot	Krister Eriksson
Ledamot	Irina Eriksson

Utsedd av HSB	Markus Lehtonen
Suppleant	Joseph Ross
Suppleant	Ida Karlsson
Suppleant	Erik Rosengren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Nelson, Krister Eriksson och Irina Eriksson samt samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Andreas Nelson, Krister Eriksson, Camilla Schavon samt Stefan Persson

Revisorer

Johan Kjellgren och Filip Igelström samt suppleanten Emily Baird samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Hanna Lagerberg

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Camilla Schavon samt suppleanten Stefan Persson

Stefan Persson



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Bytt ut värmecentralen

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Renovering av fasaden och balkongerna mot gården.

Planerad åtgärd ska finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 917 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 919 320 kr. Under året har föreningen gjort en punktamortering på 3 500 000 kr.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2018-09-19, vari 9 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att godkänna de nya stadgarna.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Ida Backman och Emmie Gärdenfors är inte längre ledamöter. Anton Pettersson och Ludwig Linnér har blivit ledamöter.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 73 medlemmar (72 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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse -avgift	Underhålls -fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 000	0	988 347	1 105 644	262 609
Resultatdisp. under året				262 609	-262 609
Ianspråktagan. 2018 av yttre fond			-3 000	3 000	
Avsättning år 2018 yttre fond			203 000	-203 000	
Årets resultat					427 497
Belopp vid årets slut	78 000	0	1 188 347	1 168 253	427 497

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 443	2 331	2 328	2 450	2 297
Rörelsens kostnader	-1 884	-1 897	-1 521	-1 726	-1 671
Finansiella poster, netto	-132	-171	-145	-191	-246
Årets resultat	427	263	662	533	380
Likvida medel & fin. placeringar	1 496	5 184	4 585	3 747	3 060
Skulder till kreditinstitut	6 919	10 419	10 419	10 425	10 427
Fond för yttre underhåll	1 188	988	990	746	694
Balansomslutning	10 288	13 517	13 039	12 353	11 879
Fastighetens taxeringsvärde	30 600	30 600	30 600	23 800	23 800
Soliditet %	28	18	17	12	8
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	55	72	62	80	107
Låneskuld kr/kvm	2 793	4 206	4 206	4 209	4 209
Avgift kr/kvm	917	912	908	903	901

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	1 168 253
Årets resultat	427 497
Summa till stämmans förfogande	1 595 750

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 595 750
-------------------------	-----------

Styrelsen



HSB:s Brf Sölve i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	2 270 904	2 259 564
Övriga intäkter	Not 2	172 400	71 701
Summa Nettoomsättning		2 443 304	2 331 265
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 056 052	-1 013 334
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-92 453	-95 692
Löpande underhåll	Not 5	-228 453	-79 006
Periodiskt underhåll	Not 6	-3 000	-247 770
Övriga externa kostnader	Not 7	-209 432	-186 664
Fastighetsskatt/avgift		-85 568	-85 104
Avskrivningar	Not 8	-208 596	-189 596
Summa fastighetskostnader		-1 883 554	-1 897 165
Rörelseresultat		559 750	434 100
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 869	7 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 122	-178 526
Summa finansiella poster		-132 253	-171 491
Årets resultat		427 497	262 609
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		427 497	262 609
Avsättning underhållsfond		-203 000	-246 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		3 000	247 770
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-200 000	1 770
Överskott		227 497	264 379



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9 8 535 883 8 174 479

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 199 889 105 215

8 735 772 8 279 694

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

8 736 472 8 280 394

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 456 7 106

Avräkningskonto HSB Malmö

1 496 101 5 184 063

Övriga fordringar

Not 12 13 290 13 290

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 38 615 31 975

1 551 462 5 236 434

Summa omsättningstillgångar

1 551 462 5 236 434

Summa tillgångar

10 287 934 13 516 828



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

78 000

78 000

Fond för yttre underhåll

1 188 347

988 347

1 266 347

1 066 347

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 168 253

1 105 644

Årets resultat

427 497

262 609

1 595 750

1 368 253

Summa eget kapital

2 862 097

2 434 600

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 919 320

10 419 320

6 919 320

10 419 320

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

102 203

150 518

Aktuell skatteskuld

8 036

7 534

Övriga skulder

Not 16

2 100

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

394 178

504 856

506 517

662 908

Summa skulder

7 425 837

11 082 228

Summa eget kapital och skulder

10 287 934

13 516 828

**HSB:s Brf Sölve i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	427 497	262 609
Avskrivningar	208 596	189 596
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	636 093	452 205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 990	-2 715
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-156 391	214 771
Kassaflöde från löpande verksamhet	476 712	664 260
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-664 674	-65 583
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-664 674	-65 583
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 500 000	0
Årets kassaflöde	-3 687 962	598 677
Likvida medel vid årets början	5 184 063	4 585 386
Likvida medel vid årets slut	1 496 101	5 184 063



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 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 1.31%

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 652 479 kr (föregående år 6 652 479 kr)

RLS



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	2 270 904	2 259 564
Bruttoomsättning	2 270 904	2 259 564
Not 2	Övriga intäkter	
Bredband	22 080	0
Årsavgift el	76 321	4 067
Årsavgift kabel-TV	52 920	0
Övriga intäkter	21 079	67 634
Summa	172 400	71 701
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalsvård	225 156	230 144
El	154 183	104 570
Uppvärmning	386 454	398 975
Vatten	133 828	127 687
Sophämtning	69 723	88 298
Övriga avgifter	86 708	63 660
Summa	1 056 052	1 013 334
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	62 741	61 814
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	3 000	6 000
Summa	70 741	72 814
Sociala kostnader	21 712	22 878
Summa	21 712	22 878
Totalt	92 453	95 692
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	0	1 000
Material i löpande underhåll	12 764	10 731
Löpande underhåll av bostäder	4 261	5 393
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 450	0
Löpande underhåll tvättutrustning	0	23 069
Löpande underhåll av installationer	43 350	0
Löpande underhåll Va/sanitet	2 405	0
Löpande underhåll värme	9 703	0
Löpande underhåll ventilation	0	2 050
Löpande underhåll el	8 441	0
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 735	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	31 058
Löpande underhåll markytor	1 463	3 798
Skadegörelse	2 661	1 907
Försäkringsskador	140 220	0
Summa	228 453	79 006
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll	3 000	0
Periodiskt underhåll el	0	247 770
Summa	3 000	247 770
Not 7	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	108 763	107 108
Revisionsarvoden	9 139	8 912
Övriga externa kostnader	91 530	70 644
Summa	209 432	186 664
Not 8	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	208 596	189 596
Summa	208 596	189 596

124



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 303 104	15 303 104
Årets investering, värmecentral	570 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 873 104	15 303 104
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 353 625	-7 164 029
Årets avskrivningar	-208 596	-189 596
Utgående avskrivningar	-7 562 221	-7 353 625
Bokfört värde Byggnader	8 310 883	7 949 479
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	225 000
Bokfört värde Mark	225 000	225 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	8 535 883	8 174 479
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	18 400 000	18 400 000
	18 400 000	18 400 000
Mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde totalt	30 600 000	30 600 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	105 215	39 632
Omklassificering till byggnader	-570 000	0
Årets investeringar	664 674	65 583
Pågående nyanläggningar	199 889	105 215
Avser fasad/balkonger 2016-2017-2018		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

176



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 290	13 290
	13 290	13 290

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 615	31 975
	38 615	31 975

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse -avgifter	Underhålls -fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 000	0	988 347	1 105 644	262 609
Resultatdisponering under året				262 609	-262 609
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-3 000	3 000	
Avsättning år 2018 yttre fond			203 000	-203 000	
Årets resultat					427 497
Belopp vid årets slut	78 000	0	1 188 347	1 168 253	427 497

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Årets amortering
Stadshypotek	126794	1,37%	2021-12-30	1 700 000	0
Stadshypotek	173343	1,00%	2020-10-30	1 549 134	0
Stadshypotek	241516	1,06%	2021-12-01	742 500	0
Swedbank Hypotek	2852961131	1,95%	2023-11-24	2 927 686	0
				6 919 320	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	6 919 320
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,31%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	10 496 000	10 496 000



HSB:s Brf Sölve i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 100	0
	2 100	0
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 997	14 217
Övriga upplupna kostnader	186 716	271 519
Förutbetalda hyror och avgifter	203 465	219 120
	394 178	504 856

Malmö 1/5 - 2019
Andreas Nelson
Anton Pettersson
~~Gamilla Schaven~~ Erik Rosengren
Stefan Persson
Inna Eriksson
Markus Lehtonen
Krister Eriksson
Ludwig LinnérVår revisionsberättelse har 1/5 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Johan Kjellgren
Av föreningen vald revisor
Per-Erik Ahlberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Filip Ingelström
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sölve i Malmö, org.nr. 746000-6146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sölve i Malmö för räkenskapsåret 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionssed 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 Sölve i Malmö för räkenskapsåret 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/5. 2019

Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Kjellgren

Av föreningen vald revisor

Filip Igelström

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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