



ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

**HSB BRF
VÄTTERN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vättern kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Fredagen den 7/12- 2018 kl 19:00.

Lokal: Heleneholms Restaurang Ystadvägen 23

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor



HSB Brf Vättern i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF VÄTTERN I MALMÖ

Org nr 746000-4901

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1957 på fastigheten Malmö Rosenlund 17 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Närkesgatan 3 i Malmö

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	22
3	15
4	3
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	4
Garage	1
Parkeringsplatser	40

Total lägenhetsyta 3 043 kvm

Total lokalyta 384 kvm.

Lägenheternas medelyta 58,5 kvm.

Handwritten signature:
 June 13
 R/S



HSB Brf Vättern i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-11-24 kl. 19,00, på Heleneholms restaurang. Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Stoyan Samardzhiev
Vice ordförande	Martin Olin Carlsson
Sekreterare	Andreas Persson
Studieorganisatör	Ann-Charlott Myllyniemi
Ledamot	Ann-Charlott Myllyniemi
Utsedd av HSB	Wivian Petersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Andreas Persson, Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden och 2 extra stämmor för stadgeb Slut utfördes 2018-06-05 samt 2018-06-21.

Firmatecknare två i förening

Stoyan Samardzhiev	Martin Olin Carlsson
Ann-Charlott Myllyniemi	Andreas Persson

Revisorer

Paul Falkenstam	ordinarie
Amet Bella	suppleant

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ingrid Lundberg	ordinarie sammankallande
Chenol Issa	ordinarie

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Stoyan Samardzhiev	ordinarie
Marti Olin Carlsson	suppleant

Vicevärd

Wasabi AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhållsplan

Renovering av lokal 56 76006:-

Årets löpande underhåll

Vi har haft ett helt normalt löpande underhåll under verksamhetsåret.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen juni 2018 i samband med revidering av underhållsplan. Åtgärderna skall följa underhållsplanen

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmste åren är åtgärderna för hissar och fogning av fasader inplanerade.



HSB Brf Vättern i Malmö

Planerade åtgärder ska finansieras dels med pengar från bundna placeringar samt eventuellt nya lån.

Aktiviteter

Några speciella aktiviteter har inte förekommit under året.

Avsägelse lägenheter

Har inte förekommit.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 799 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 640 249 kr. Under året har föreningen amorterat 678 376 kr.

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 visar överskott.

Förväntad framtida utveckling

Den utveckling av vår förening som förväntas bör som det ser ut nu bli god. Underhållet och bevarandet av god boendemiljö är som tidigare vår ambition. Planerad avgiftsförändring är 3% årligen vid nuvarande ränteläge.

Medlemsinformation

Vid årets slut var medlemsantalet 71 st.

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. Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 2 st.



HSB Brf Vättern i Malmö

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	2 685	2 726	2 636	2 627	2 556
Rörelsens kostnader	-2 234	-2 591	-2 039	-2 222	-2 051
Finansiella poster, netto	-242	-252	-151	-172	-216
Årets resultat	209	-117	446	232	289
Likvida medel & fin. placeringar	3 405	3 169	2 892	3 764	3 319
Skulder till kreditinstitut	15 640	16 319	8 539	8 759	8 975
Fond för yttre underhåll	4 820	4 741	4 620	4 503	4 214
Balansomslutning	23 615	24 081	16 363	16 118	16 118
Fastighetens taxeringsvärde	27 630	27 630	27 630	24 493	24 493
Soliditet %	32%	30%	45%	43%	41%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	76	79	51	60	77
Låneskuld kr/kvm	4569	4767	2559	2559	2622
Avgift kr/kvm	799	783	761	739	735

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 710	0	4 741 366	2 481 055	-116 664
Resultatdisponering under året				-116 664	116 664
lanspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-64 720	64 720	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			143 000	-143 000	
Årets resultat					209 043
Belopp vid årets slut	124 710	0	4 819 646	2 286 111	209 043

Handwritten signature and initials in blue ink.



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 286 111
Årets resultat	209 043
Summa till stämmans förfogande	2 495 154

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 495 154
-------------------------	------------------

Styrelsens slutord

Som nämnts ovan är vår fastighet i gott skick och vår ekonomi är god. Alla medlemmar bidrar till att utvecklingen går i den goda riktningen med sin lojalitet och sin positiva inställning. Det finns alltid något som vi kan bli bättre på. Om alla bidrar till förbättringar så att vi kan hålla våra driftskostnader nere, blir alla nöjda.

Styrelsen tackar för visat förtroende och hoppas på fortsatt ömsesidigt gott förhållande till medlemmar och samarbetspartners.

Vi i styrelsen vill gärna se er på stämman.

VÄLKOMNA OCH HA DET SÅ BRA TILLS VI SES.



HSB Brf Vättern i Malmö

		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 685 068	2 726 340
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 033 327	-1 063 711
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-70 117	-76 630
Löpande underhåll	Not 4	-65 781	-379 348
Periodiskt underhåll	Not 5	-64 720	-12 150
Övriga externa kostnader	Not 6	-220 595	-203 662
Fastighetsskatt/avgift		-83 824	-82 680
Avskrivningar	Not 7	-695 896	-772 853
Summa fastighetskostnader		<u>-2 234 260</u>	<u>-2 591 034</u>
Rörelseresultat		450 808	135 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 915	17 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-258 680</u>	<u>-269 468</u>
Summa finansiella poster		<u>-241 765</u>	<u>-251 969</u>
Årets resultat		209 043	-116 664
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		209 043	-116 664
Avsättning underhållsfond		<u>-143 000</u>	<u>-134 000</u>
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>64 720</u>	<u>12 150</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-78 280</u>	<u>-121 850</u>
Överskott		130 763	-238 514



HSB Brf Vättern i Malmö

Balansräkning	2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8	
	<u>20 105 685</u>	<u>20 801 581</u>
	20 105 685	20 801 581
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9	
Egna Brf, långvarigt bruk		
	700	700
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
	10 700	10 700
Summa anläggningstillgångar	<u>20 116 385</u>	<u>20 812 281</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
	0	12 826
Avräkningskonto HSB Malmö	904 304	769 400
Övriga fordringar	Not 10	
	5 333	4 214
Aktuell skattefordran	6 563	7 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	
	<u>82 217</u>	<u>74 180</u>
	998 417	868 326
Kortfristiga placeringar	Not 12	
	2 500 000	2 400 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank		
	491	0
	<u>491</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>3 498 908</u>	<u>3 268 326</u>
Summa tillgångar	<u>23 615 293</u>	<u>24 080 607</u>



HSB Brf Vättern i Malmö

Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

124 710

124 710

Fond för yttre underhåll

4 819 646

4 741 366

4 944 356

4 866 076

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 286 111

2 481 055

Årets resultat

209 043

-116 664

2 495 154

2 364 391

Summa eget kapital

7 439 509

7 230 466

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

15 340 249

16 098 625

15 340 249

16 098 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

300 000

220 000

Leverantörsskulder

94 789

75 175

Fond för inre underhåll

148 495

141 427

Övriga skulder

Not 16

17 322

13 779

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

274 929

301 135

835 535

751 516

Summa skulder

16 175 784

16 850 141

Summa eget kapital och skulder

23 615 293

24 080 607



HSB Brf Vättern i Malmö

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	209 043	-116 664
Avskrivningar	<u>695 896</u>	<u>772 853</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	904 939	656 189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 814	-58 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>84 019</u>	<u>43 655</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	993 771	641 663
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-8 146 340</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-8 146 340
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-758 376</u>	<u>7 782 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-758 376	7 782 000
Årets kassaflöde	235 395	277 323
Likvida medel vid årets början	3 169 400	2 892 077
Likvida medel vid årets slut	3 404 795	3 169 400

I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Malmö och kortfristig placering



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,65 %

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 2017/2018.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt indirekta metoden

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 137 686 kr (föregående år 10 137 686 kr)

Handwritten signature and initials in blue ink.



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 431 193	2 381 509
	Årsavgifter lokaler	36 773	39 240
	Hysesintäkter	219 312	247 336
	Årsavgift värme	1 420	8 520
	Övriga intäkter	7 854	61 219
	Bruttoomsättning	2 696 552	2 737 824
	Avsatt till inre fond	-11 484	-11 484
	Summa	2 685 068	2 726 340
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	232 136	250 333
	El	108 935	110 307
	Uppvärmning	442 697	437 386
	Vatten	121 368	126 519
	Sophämtning	35 254	42 859
	Övriga avgifter	92 937	96 307
	Summa	1 033 327	1 063 711
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	48 238	55 750
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	2 370	518
	Summa	54 608	60 268
	Sociala kostnader	15 509	16 362
	Summa	15 509	16 362
	Totalt	70 117	76 630
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	7 375	77 316
	Material i löpande underhåll	30 623	21 863
	Löpande underhåll av bostäder	0	1 313
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	563
	Löpande underhåll tvättutrustning	733	1 341
	Löpande underhåll av installationer	1 194	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	1 128	17 706
	Löpande underhåll värme	0	30 671
	Löpande underhåll ventilation	0	6 858
	Löpande underhåll el	0	4 666
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	2 433	7 367
	Löpande underhåll hissar	8 394	9 941
	Löpande underhåll markytor	0	3 231
	Löpande underhåll garage och p-platser	2 422	1 403
	Skadegörelse	6 268	7 469
	Försäkringsskador	5 212	187 640
	Summa	65 781	379 348

Handwritten signature and initials in blue ink.



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	12 150
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	64 720	0
	Summa	64 720	12 150
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	98 431	86 119
	Revisionsarvoden	9 138	14 188
	Övriga externa kostnader	113 026	103 355
	Summa	220 595	203 662
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	695 896	772 853
	Summa	695 896	772 853



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 267 351	16 567 351
Omklassificering	0	9 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 267 351	26 267 351
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 612 270	-4 839 417
Årets avskrivningar	-695 896	-772 853
Utgående avskrivningar	-6 308 166	-5 612 270
Bokfört värde Byggnader	19 959 185	20 655 081
Ingående anskaffningsvärde mark	146 500	146 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 500	146 500
Bokfört värde Mark	146 500	146 500
Bokfört värde Byggnader och Mark	20 105 685	20 801 581
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	18 000 000	18 000 000
Byggnad - lokaler	1 128 000	1 128 000
	19 128 000	19 128 000
Mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
Mark - lokaler	302 000	302 000
	8 502 000	8 502 000
Taxeringsvärde totalt	27 630 000	27 630 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter				2018-08-31	2017-08-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto				5 333	4 214
				5 333	4 214
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter				5 507	5 656
Övriga förutbetalda kostnader och förväntad försäkringsersättning				76 710	68 524
				82 217	74 180
Not 12 Kortfristiga placeringar					
	Löptid	Räntesats			
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	180620-181219	0,77%		1 000 000	2 400 000
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	180815-181121	0,68%		500 000	0
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	180321-180919	0,67%		1 000 000	0
				2 500 000	2 400 000
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 710	0	4 741 366	2 481 055	-116 664
Resultatdisponering under året				-116 664	116 664
lanspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-64 720	64 720	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			143 000	-143 000	
Årets resultat					209 043
Belopp vid årets slut	124 710	0	4 819 646	2 286 111	209 043
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	29126453	1,08%	2019-11-28	1 870 000	200 000
SEB Bolån	36413352	1,45%	2023-06-28	4 108 113	50 000
SEB Bolån	38282093	1,48%	2020-01-28	1 662 136	50 000
Swedbank Hypotek	2857991026	1,21%	2021-08-25	8 000 000	0
				15 640 249	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 340 249
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 140 249
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,59%
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
				2018-08-31	2017-08-31
Ställda säkerheter				17 622 000	17 622 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				300 000	220 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				17 322	13 779
				17 322	13 779



HSB Brf Vättern i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	35 921	47 899
Övriga upplupna kostnader	49 385	50 298
Förutbetalda hyror och avgifter	189 623	202 938
	274 929	301 135

Malmö 1111 - 2018

Stoyan Samardzhiev

Andreas Persson

Ann-Charlott Myllyniemi

Martin Olin Carlsson

Wivian Petersson

Vår revisionsberättelse har 6111 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisningPaul Falkenstam
Av föreningen vald revisorAnna Maria Christensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorAhmet Bella
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vättern i Malmö, org.nr. 746000-4901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vättern i Malmö för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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.

Handwritten signature and initials

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 Vättern i Malmö för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 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 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 revisionsssed 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 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 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 6/11 2018


Anna Maria Christlansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor


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 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.