



ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

**HSB BRF
BYGÅRDEN
I BURLÖV**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bygården i Burlöv
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Onsdagen den 7/6 2017 kl. 19:00

Lokal:

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 HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Inkomna motioner
19. Avslutning
20. Övriga frågor

Y Dix

[Signature]

[Signature]

KW *HSB*
keff6



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bygården i Burlöv

Org nr 716407-1958

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 32:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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 1929 på fastigheten Åkarp 3:7 som föreningen innehar med äganderätt. År 1985 genomfördes en omfattande renovering och byggnaden fick nytt värdeår.

Fastighetens adress är Blomstervägen 1a, 1b och 3 i Åkarp.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar från och med 2017. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter (eventuellt). Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	11
3	8
4	1

Hysesrätt	1
Parkeringsplatser	12

Total lägenhetsyta 1421 kvm

Total hyresrätt 61 kvm.

Lägenheternas medelyta 71 kvm.

M



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den tisdagen den 7 juni 2016
Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Michael Ekström
Vice ordförande	Bertil Lyberg
Sekreterare	AnnChristin Ahrling
Studieorganisatör	Bertil Lyberg
Ledamot	Bertil Lyberg
	Dejan Swärdh
Utsedd av HSB	Lena Hammarström
Suppleant	Kurt Ekberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bertil Lyberg, Kurt Ekberg, Katarina Walles och Lennart Rix. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Michael Ekström, Bertil Lyberg och Dejan Swärdh.

Revisorer

Katarina Walles och Lennart Rix samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Styrelsen

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

AnnChristin Ahrling

Vicevärd

Michael Ekström.

ME

KW
AHL
Lett



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Balkongrenoveringen av Blomstervägen 3 avslutades i Dec. 2015.
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av Plåttak, Häng och Stuprännor på lågdelen av Blomstervägen 3.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-05-15. Vid besiktningen framkom att Trappan till Blomstervägen behöver renoveras/bytas ut.
Utbyte av vissa brädor på uterummet. Plattorna på gången ut mot parkering bör läggas om.

Källar-branden på Blomstervägen 1 avslutad. Föreningen har lagt ut ca 250,000:- vi har ej fått ersättning från försäkringsbolaget ännu.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Trappan Blomstervägen 1a. Det stora Taket på Blomsterv. 3 ska läggas om under 2017.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga medel, banklån och 2% avgiftshöjning
Fr o m 3dje kvartalet 2017.

Ekonomi

Ingen avgiftsförändring utgick under 2016.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 914 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 742 189 kr. Under året har föreningen amorterat 76 148 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 102 år.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 23 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.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	496 997	0	115 464	209 409	162 694
Resultatdisponering under året				162 694	-162 694
Avsättning år 2016 yttre fond			95 000	-95 000	
Årets resultat					104 742
Belopp vid årets slut	496 997	0	210 464	277 104	104 742

Handwritten signatures and initials:
Dit
H
D
W
S
K



5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 475	1 306	1 313	1 337	1 304
Rörelsens kostnader	-1 119	-887	-801	-1 086	-852
Finansiella poster, netto	-251	-256	-284	-288	-388
Årets resultat	105	163	229	-38	64
Likvida medel & fin. placeringar	247	895	820	481	583
Skulder till kreditinstitut	7 742	7 818	7 894	7 971	8 047
Fond för yttre underhåll	210	115	70	0	135
Balansomslutning	9 078	9 129	8 993	8 817	9 062
Fastighetens taxeringsvärde	9 752	10 686	10 686	10 686	9 953
Soliditet %	12%	11%	9%	7%	7%
Räntekostnad/kr/kvm	178	181	202	204	278
Låneskuld/kr/kvm	5 448	5 502	5 556	5 609	5 663
Avgift per kvm/kr	914	910	918	914	914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	372 103
Årets resultat	104 742
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-95 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	381 845

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	381 845
-------------------------	---------

OK

C. M. M.

KW det
hebs



HSB Brf Bygården i Burlöv

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 474 876	1 306 095
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-411 184	-349 970
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-114 736	-104 059
Löpande underhåll	Not 4	-281 708	-37 173
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-54 348
Övriga externa kostnader	Not 6	-94 454	-133 083
Fastighetsskatt/avgift		-26 628	-26 103
Avskrivningar	Not 7	-190 370	-182 692
Summa fastighetskostnader		<u>-1 119 079</u>	<u>-887 428</u>
Rörelseresultat		355 797	418 667
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 467	2 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-252 522</u>	<u>-258 209</u>
Summa finansiella poster		<u>-251 055</u>	<u>-255 973</u>
Årets resultat		104 742	162 694
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		104 742	162 694
Avsättning underhållsfond		-95 000	-100 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	54 348
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-95 000</u>	<u>-45 652</u>
Överskott		9 742	117 042

OK



HSB Brf Bygården i Burlöv

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 8 403 317	7 962 969
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9 251 134	237 250
	<u>8 654 451</u>	<u>8 200 219</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>8 655 151</u>	<u>8 200 919</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	6 770
Avräkningskonto HSB Malmö	246 834	894 984
Övriga fordringar	Not 11 3 918	4 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 172 072	22 194
	<u>422 823</u>	<u>928 084</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>422 823</u>	<u>928 084</u>
Summa tillgångar	<u>9 077 974</u>	<u>9 129 003</u>

GH

nu
Sob
Kefo



HSB Brf Bygården i Burlöv

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		496 997	496 997
Fond för yttre underhåll		210 464	115 464
		<u>707 461</u>	<u>612 461</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		277 104	209 409
Årets resultat		104 742	162 694
		<u>381 845</u>	<u>372 104</u>
Summa eget kapital		<u>1 089 307</u>	<u>984 565</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>7 666 041</u>	<u>7 742 189</u>
		7 666 041	7 742 189
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	76 148	76 148
Leverantörsskulder		5 699	105 271
Aktuell skatteskuld		2 057	2 101
Övriga skulder	Not 16	1 804	3 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>236 919</u>	<u>215 372</u>
		322 627	402 249
Summa skulder		<u>7 988 668</u>	<u>8 144 438</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 077 974</u>	<u>9 129 003</u>

OK

RW
SEA
leH



HSB Brf Bygården 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 89 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 2,10 %

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.



HSB Brf Bygården i Burlöv

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 243 896	1 237 941
Hysesintäkter	55 200	55 294
Övriga intäkter	12 306	12 860
Försäkringsersättning brand	163 474	0
Summa	1 474 876	1 306 095
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	30 995	18 801
El	81 384	50 905
Uppvärmning	181 936	167 904
Vatten	45 957	49 253
Sophämtning	24 114	22 407
Övriga avgifter	21 598	15 500
Gemensamma kostnader	25 200	25 200
Summa	411 184	349 970
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	29 650	16 800
Revisorsarvode	3 000	1 600
Löner och andra ersättningar	8 300	8 250
Summa	40 950	26 650
Löner och ersättningar	45 402	53 027
Summa	45 402	53 027
Sociala kostnader	28 384	24 382
Summa	28 384	24 382
Totalt	114 736	104 059
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	6 270
Material i löpande underhåll	8 506	10 393
Löpande underhåll av installationer	1 024	0
Löpande underhåll Va/sanitet	3 585	0
Löpande underhåll värme	4 790	7 562
Löpande underhåll el	0	5 226
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	9 362	5 436
Löpande underhåll markytor	0	2 286
Försäkringsskador Brand	254 441	0
Summa	281 708	37 173
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	49 750
Material i periodiskt underhåll	0	4 598
Summa	0	54 348
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	60 959	82 005
Revisionsarvoden	7 533	7 300
Övriga externa kostnader	25 962	43 778
Summa	94 454	133 083
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	190 370	182 692
Summa	190 370	182 692



HSB Brf Bygården i Burlöv

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 166 250	9 166 250
Aktivering av Balkonger	630 718	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 796 968	9 166 250
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 003 281	-1 820 589
Årets avskrivningar	-190 370	-182 692
Utgående avskrivningar	-2 193 651	-2 003 281
Bokfört värde Byggnader	7 603 317	7 162 969
Ingående anskaffningsvärde mark	800 000	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 000	800 000
Bokfört värde Mark	800 000	800 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	8 403 317	7 962 969
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	6 200 000	8 200 000
Byggnad - lokaler	6 200 000	8 200 000
Mark - bostäder	3 552 000	2 486 000
Mark - lokaler	3 552 000	2 486 000
Taxeringsvärde totalt	9 752 000	10 686 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	237 250	0
Aktivering av Balkonger	-630 718	0
Årets investeringar	644 602	237 250
Pågående nyanläggningar	251 134	237 250
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

[Handwritten signatures and initials]



HSB Brf Bygården i Burlöv

Noter	2016-12-31		2015-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		3 918		4 136	
		3 918		4 136	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupen intäkt försäkring		163 474		0	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 598		22 194	
		172 072		22 194	
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	496 997	0	115 464	209 409	162 694
Resultatdisponering under året				162 694	-162 694
Avsättning år 2016 yttre fond			95 000	-95 000	
Årets resultat					104 742
Belopp vid årets slut	496 997	0	210 464	277 104	104 742
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	13695	1,64%	2018-03-01	898 740	9 436
Stadshypotek	877304	3,08%	2017-12-01	4 820 439	50 212
Stadshypotek	987814	1,94%	2017-10-30	517 421	0
SBAB	18775751	5,14%	2017-11-30	1 505 589	16 500
				7 742 189	76 148
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 666 041
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 361 449
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					3,23%
				2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter				9 399 000	9 399 000
Ansvarsförbindelser				Inga	Inga

gär

[Signature]

[Signature]

NW

den

helt



HSB Brf Bygård i Burlöv

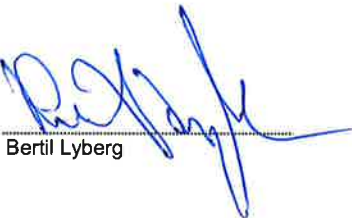
Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	76 148	76 148
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	743	1 383
Arbetsgivaravgifter	1 061	1 974
	<u>1 804</u>	<u>3 357</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 708	25 974
Övriga upplupna kostnader	92 530	75 802
Förutbetalda hyror och avgifter	118 681	113 596
	<u>236 919</u>	<u>215 372</u>

Burlöv ^{09, 26} 2017



Michael Ekström

Dejan Sward



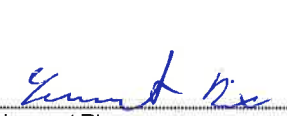
Bertil Lyberg




Lena Hammarström



Ann-Christin Ahrling

Vår revisionsberättelse har 26/4-2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lennart Rix
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Walles
Av föreningen vald revisor




Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bygården i Burlöv, org.nr. 716407-1958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bygården 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 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bygården 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 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 26/4 2017



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lennart Rix
Av föreningen vald revisor



Katarina Walles
Av föreningen vald revisor





HSB Brf Bygården i Burlöv

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	104 742	162 694
Avskrivningar	<u>190 370</u>	<u>182 692</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	295 112	345 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 889	-4 390
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-79 623</u>	<u>46 952</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	72 600	387 948
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-644 602</u>	<u>-237 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-644 602	-237 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-76 148</u>	<u>-76 148</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-76 148	-76 148
Årets kassaflöde	-648 150	74 550
Likvida medel vid årets början	894 984	820 434
Likvida medel vid årets slut	246 834	894 984



gar
del
del
del

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.