



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
RÖNNEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Rönne i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 17 maj 2018 kl. 19:00.

Lokal: Styrelserummet

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Övriga frågor
22. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rönnen i Malmö

Org nr 746000-5544

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

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 1943 på fastigheten Visheten 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 20 A-C i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal Lgh
1	9
2	23
Lokaler, hyrs ej ut	1

Total lägenhetsyta 1 386 kvm

Total lokalyta 8 kvm.

Lägenheternas medelyta 43,3 kvm.



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2009	Nytt tak.
2011	Nya tvättmaskiner och torktumlare.
2011	Trädgård, nya rabatter.
2012	Ljuddämpande takplattor i trapphusen.
2013	Ny uppsättning utemöbler i bersån.
2013	Ny värmecentral, nya radiatorer i huset och i lägenheterna.
2014	Ny takarmatur i trapphus, LED med rörelsesensor.
2014	Trapphus ommålat.
2015	Relining av avloppstammarna, long line (strumpa) i huvudstammarna och spray line i lägenheterna.
2016-2017	Nytt styrelserum i källaren; renovering, kakling, ventilation.
2017	Bytt markstuprör och avloppsrör i anslutning till tvättstuga.
2017	Takbyte på uteförråd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017 i styrelserummet i Brf Rönne. Närvarande var 5 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Magnus Lönnegren
Vice ordförande	Agne Ohlsson
Sekreterare	Emilia Persson
Studieorganisatör	Hannes Månsson
Ledamot	Hannes Månsson
Ledamot	Lisa Schönström
Ledamot utsedd av HSB	Agne Ohlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hannes Månsson och Lisa Schönström. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.


Firmatecknare två i förening

Emilia Persson, Hannes Månsson, Lisa Schönström, och Magnus Lönnegren.

Revisorer

Anna Wallander samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Anna Wallander och My Jansson. 



Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Magnus Lönnegren och Lisa Schönström.

Vicevärd

Har under året varit styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2016-2017 Nytt styrelserum i källaren; renovering, kakling, ventilation.
- 2017 Bytt markstuprör och avloppsrör i anslutning till tvättstuga.
- 2017 Takbyte på uteförråd.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-10-12 utan större anmärkningar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Eventuellt ny extra tvättstuga samt åtgärd av väggar i den befintliga tvättstugan.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital, lån om nödvändigt.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 797 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2018-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 867 658 kr. Under året har föreningen amorterat 182 812 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

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

Extrastämman

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2017-10-31, vari 8 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att enhälligt anta de nya stadgarna.

Extra föreningsstämma angående andra beslutet om nya stadgar hölls 2017-11-29, vari 5 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att enhälligt anta de nya stadgarna.



Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar (37 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.

Styrelsens slutord

Då vi är en liten förening uppmuntrar styrelsen alla våra medlemmar att engagera sig och vara aktiva i föreningen. Styrelsen ser positivt på föreningens framtid, och tackar för förtroende för det gångna verksamhetsåret.



Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 638	0	226 716	562 560	-3 693
Resultatdisponering under året				-3 693	3 693
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-47 903	47 903	
Avsättning år 2017 yttre fond			190 000	-190 000	
Årets resultat					190 290
Belopp vid årets slut	22 638	0	368 813	416 770	190 290

Flerårsöversikt

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 161	1 089	1 097	1 090	1 089
Rörelsens kostnader	-943	-1 051	-895	-1 055	-930
Finansiella poster, netto	-28	-42	-66	-95	-102
Årets resultat	190	-4	136	-60	57

Likvida medel & fin.
placeringar

	571	586	446	372	470
Skulder till kreditinstitut	3 867	4 050	4 233	3 897	4 042
Fond för yttre underhåll	369	227	164	115	226
Balansomslutning	5 109	5 277	5 284	4 807	5 041
Fastighetens taxeringsvärde	12 031	12 031	10 344	10 344	10 344
Soliditet %	18%	16%	15%	14%	15%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	21	31	48	70	76
Låneskuld/kr/kvm	2791	2922	3054	2812	2917
Avgift per kvm/kr	797	780	778	780	779

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	416 770
Årets resultat	190 290
Summa till stämmans fö	607 060

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	607 060
-------------------------	---------



HSB Brf Rönne i Malmö

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 161 811	1 089 270
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-430 107	-611 395
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-69 411	-67 619
Löpande underhåll	Not 4	-88 090	-48 568
Periodiskt underhåll	Not 5	-47 903	-12 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-118 913	-122 360
Fastighetsskatt/avgift		-36 240	-36 240
Avskrivningar	Not 7	-152 255	-152 255
Summa fastighetskostnader		-942 919	-1 050 937
Rörelseresultat		218 891	38 333
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		687	1 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 288	-43 109
Summa finansiella poster		-28 601	-42 026
Årets resultat		190 290	-3 693
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		190 290	-3 693
Avsättning underhållsfond		-190 000	-75 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		47 903	12 500
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-142 097	-62 500
Överskott		48 193	-66 193



HSB Brf Rönne i Malmö

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 8	4 511 553	4 663 808
	<u>4 511 553</u>	<u>4 663 808</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>4 512 253</u>	<u>4 664 508</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 1 108

Avräkningskonto HSB Malmö

571 612 586 084

Övriga fordringar

Not 10 2 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	25 881	25 564
	<u>25 881</u>	<u>25 564</u>

597 495 612 756

Summa omsättningstillgångar

<u>597 495</u>	<u>612 756</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>5 109 748</u>	<u>5 277 264</u>
------------------	------------------



HSB Brf Rönne i Malmö

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

22 638

22 638

Fond för yttre underhåll

368 813

226 716

391 451249 354*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

416 770

562 560

Årets resultat

190 290

-3 693

607 061558 867

Summa eget kapital

998 511808 221

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 684 8463 873 974

3 684 846

3 873 974

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

182 812

176 486

Leverantörsskulder

80 955

186 994

Aktuell skatteskuld

9 668

6 200

Fond för inre underhåll

2 291

34 988

Övriga skulder

Not 15

32 439

33 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

118 226

157 001

426 391595 069

Summa skulder

4 111 2374 469 043

Summa eget kapital och skulder

5 109 7485 277 264



HSB Brf Rönne 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 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 2,1 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 193 836 kr (föregående år 2 193 836 kr)



HSB Brf Rönne i Malmö

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	190 290	-3 693
Avskrivningar	152 255	152 255
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	342 545	148 562
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	789	-5 094
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-168 679	173 587
Kassaflöde från löpande verksamhet	174 656	317 055
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-189 128	-176 486
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-189 128	-176 486
Årets kassaflöde	-14 472	140 569
Likvida medel vid årets början	586 084	445 515
Likvida medel vid årets slut	571 612	586 084



HSB Brf Rönne i Malmö

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 105 458	1 081 032
Övriga intäkter	57 065	10 374
Bruttoomsättning	1 162 523	1 091 406
Avsatt till inre fond	-712	-2 136
Summa	1 161 811	1 089 270
Not 2 Drift		
Fastighetskötsel och lokalvård	116 434	128 374
El	37 141	31 309
Uppvärmning	165 094	165 065
Vatten	58 989	63 317
Sophämtning	12 268	190 262
Rättat kostnaden för sophämtning 2016		
Väghållning	1 934	0
Övriga avgifter	38 247	33 068
Summa	430 107	611 395
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	40 317	39 870
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	10 000	10 000
Summa	52 817	52 370
Sociala kostnader	16 594	15 249
Summa	16 594	15 249
Totalt	69 411	67 619
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	6 725	14 874
Material i löpande underhåll	12 782	4 892
Löpande underhåll av bostäder	15 506	0
Löpande underhåll av lokaler	12 084	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	814	0
Löpande underhåll tvättutrustning	14 760	3 215
Löpande underhåll av installationer	4 481	0
Löpande underhåll Va/sanitet	11 298	1 687
Löpande underhåll värme	0	2 914
Löpande underhåll ventilation	0	844
Löpande underhåll el	5 634	11 210
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	150	0
Löpande underhåll markytor	1 100	0
Skadegörelse	2 756	8 932
Summa	88 090	48 568
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	11 195	0
Periodiskt underhåll lokaler	0	12 500
Periodiskt underhåll va/sanitet	17 500	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	19 208	0
Summa	47 903	12 500



HSB Brf Rönne i Malmö

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	63 998	75 352
Revisionsarvoden	8 763	8 313
Övriga externa kostnader	46 152	38 695
Summa	118 913	122 360
Not 7		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	152 255	152 255
Summa	152 255	152 255



HSB Brf Rönne i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 139 518	7 139 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 139 518	7 139 518
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 504 182	-2 351 927
Årets avskrivningar	-152 255	-152 255
Utgående avskrivningar	-2 656 437	-2 504 182
Bokfört värde Byggnader	4 483 081	4 635 336
Ingående anskaffningsvärde mark	28 472	28 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 472	28 472
Bokfört värde Mark	28 472	28 472
Bokfört värde Byggnader och Mark	4 511 553	4 663 808
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	8 200 000	8 200 000
Byggnad - lokaler	21 000	21 000
	8 221 000	8 221 000
Mark - bostäder	3 810 000	3 810 000
	3 810 000	3 810 000
Taxeringsvärde totalt	12 031 000	12 031 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Rönne i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2	0
	2	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	0	776
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 881	24 788
	25 881	25 564

Not 12 Förändring av eget kapital	Insatser		Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Insatser	Uppl. avgifter			
Belopp vid årets ingång	22 638	0	226 716	562 560	-3 693
Resultatdisponering under året				-3 693	3 693
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-47 903	47 903	
Avsättning år 2017 yttre fond			190 000	-190 000	
Årets resultat					190 290
Belopp vid årets slut	22 638	0	368 813	416 770	190 290

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års
						amortering
	SEB Bolån	31405831	0,65%	2018-06-20	1 188 408	12 812
	SEB Bolån	31559901	0,67%	2018-10-28	752 500	30 000
	SEB Bolån	41432888	0,68%	2018-06-20	393 750	25 000
	SEB Bolån	41432896	0,95%	2020-09-28	931 000	40 000
	Stadshypotek	105658	1,15%	2019-06-30	443 750	25 000
	Stadshypotek	173686	0,85%	2018-01-30	158 250	50 000
					3 867 658	182 812

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 684 846

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 953 598

Finns Swap-avtal knutna till föreningen

nej

Genomsnittsränta vid årets utgång

0,72%

2 492 908 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristig

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**2017-12-31****2016-12-31****Ställda säkerheter****4 540 000****4 540 000****Eventualförpliktelser**


Inga

Inga



HSB Brf Rönne i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	182 812	176 486
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	15 844	15 710
Arbetsgivaravgifter	16 595	15 249
Övriga kortfristiga skulder	0	2 441
	32 439	33 400
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 772	1 455
Övriga upplupna kostnader	36 417	76 498
Förutbetalda hyror och avgifter	80 037	79 048
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	118 226	157 001

Malmö 21 / 3 - 2018
Agne Olsson
Emilia Persson
Hannes Månsson
Lisa Schönström
Magnus LönnegrenVår revisionsberättelse har 26 / 3 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
Anna Wallander
Av föreningen vald revisor
Camilla Baklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönne i Malmö, org.nr. 746000-5544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönne i Malmö för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Rönnen i Malmö för år 2017 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

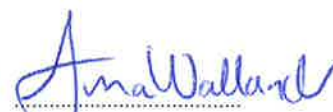
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 26/3-2018



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
revisor



Anna Wallander
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.