



ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

HSB BRF
JUDIT
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Judit kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 7 Juni 2017 kl.18.00

Lokal: Gården.

Eftersits: Grillning på Gården

STYRELSEN

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
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, samt eventuella övriga arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av styrelsens förslag till extern revisor
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning
18. Övriga frågor

Arsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening JUDIT i Malmö.

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Judith 2 på Kornettsgatan 5 vilken innehåller 9 st lägenheter.

Föreningens fastighet byggdes år 1900. Föreningen bildades 1982.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 Juni 2016 på gården. Närvarande var 16 st varav 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Ingvar Nohlin
Vice ordförande	Agneta Boman (HSB Ledamot)
Sekreterare	Fredrik Vanek
Suppleant	Kajsa Haraldsson
Suppleant	Stefan Hägnesten

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Fredrik Vanek och suppleanten Stefan Hgnesten. Styrelsen har under året hållit två sammanträde plus ett konstituerande möte. Målsättningen framöver är att förutom stämma och konstituerande möte ha ett vårmöte och ett höstmöte. Detta bedöms som tillräckligt i en normalsituation. Föreningens litenhet gör att vår och höststäddagen utgör tillräckligt forum för att fatta beslut som sedermera protokollförs.

AM

Firmatecknare, två i förening

Ingvar Nohlin, Kajsa Haraldsson, Agneta Boman, Fredrik Vanek

Revisorer

Borevision AB

Valberedning

Pernilla Nohlin och Karin Hjelmer

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Fredrik Vanek. Suppleant: Samuel Sjöblom

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 17st.

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. En lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Lgh 9

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen har inte reviderats sedan mars 2010. Sker under 2017

Årets löpande underhåll

- Låssystemet har bytts ut. Samtliga lägenheter har kvitterat ut 5 nycklar var. Ordförande hanterar alla övriga nycklar
- Fjärrvärmecentralen har bytts ut. Föreningen abonnerar på Grön Fjv.
- Samtliga radiatortermostater har bytts ut.
- Två lägenhetsdörrar (Lgh 1 och Lg9) mot det fria har bytts ut till bättre isolerade. Samma med dörr till huvudtrappa. Dessutom har porten renoverats med nya sparkplåtar

AM

Årsavgifter

Har varit oförändrade under året.

Årlig stadgeenlig besiktning

Har ej genomförts.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2017.

Dessutom har ordförande fått i uppdrag att under 2017 ta in förslag och anbud för en fasadstädning/renovering. Skulle ha gjorts 2016 men har inte hunnits med

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning har skett under året och det förväntas ingen under 2017.
Föreningens lån på 3.300.000 skall konverteras 2017-06-28. Till kanske halva räntekostnaden.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 900	0	387 602	-48 455	35 578
Resultatdisponering under året				35 578	-35 578
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-83 100	83 100	
Avsättning år 2016 yttre fond			27 000	-27 000	
Årets resultat					-70 809
Belopp vid årets slut	230 900	0	331 502	43 223	-70 809

Q4

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	661	659	668	623	697
Rörelsens kostnader	-636	-528	-530	-517	-504
Finansiella poster, netto	-96	-95	-93	-98	-99
Årets resultat	-71	36	45	8	94
Likvida medel & fin. placeringar	1 185	1 456	1 347	1 250	1 123
Skulder till kreditinstitut	3 300	3 300	3 300	3 300	3 300
Fond för yttre underhåll	332	388	361	309	206
Balansomslutning	4 145	4 022	3 978	3 940	3 952
Fastighetens taxeringsvärde	15 400	14 400	14 400	14 400	12 097
Soliditet %	13%	15%	14%	13%	13%
Räntekostnad/kr/kvm	95	95	95	100	104
Låneskuld/kr/kvm	3 176	3 176	3 176	3 176	3 176
Avgift per kvm/kr	632	632	632	594	670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-12 877
Årets resultat	-70 809
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-27 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	83 100
Summa till stämmans förfogande	-27 586

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-27 586
-------------------------	----------------

Styrelsens slutord

Fastigheten befinner sig i gott skick. Omsättningen av lägenheter kan betraktas som normal och socialt fungerar föreningen utmärkt. Medlemmarna sköter löpande underhåll enligt fastlagt schema. Styrelsen bedömer framtiden för Brf Judit som stabil.



**HSB:s Brf Judit i Malmö**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	660 921	658 814
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-260 965	-260 253
Löpande underhåll	Not 3	-28 132	-36 684
Periodiskt underhåll	Not 4	-83 100	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 761	-65 814
Fastighetsskatt/avgift		-11 412	-11 187
Tomträttsavgäld	Not 6	-86 446	-86 456
Avskrivningar	Not 7	-85 225	-67 314
Summa fastighetskostnader		<u>-636 042</u>	<u>-527 708</u>
Rörelseresultat		24 879	131 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 312	3 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-99 000</u>	<u>-99 000</u>
Summa finansiella poster		<u>-95 688</u>	<u>-95 528</u>
Årets resultat		-70 809	35 578
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-70 809	35 578
Avsättning underhållsfond		-27 000	-27 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		83 100	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>56 100</u>	<u>-27 000</u>
Överskott		-14 709	8 578

OK



HSB:s Brf Judit i Malmö

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 <u>2 897 808</u>	<u>2 505 467</u>
	2 897 808	2 505 467
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 <u>700</u>	<u>700</u>
	700	700
Summa anläggningstillgångar	<u>2 898 508</u>	<u>2 506 167</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB Malmö	1 185 380	1 456 198
Övriga fordringar	Not 10 3 884	3 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 <u>57 180</u>	<u>55 749</u>
	1 246 444	1 515 810
Summa omsättningstillgångar	<u>1 246 444</u>	<u>1 515 810</u>
Summa tillgångar	<u>4 144 952</u>	<u>4 021 977</u>

OK

**HSB:s Brf Judit i Malmö****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

230 900

230 900

Fond för yttre underhåll

331 502

387 602

562 402618 502*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

43 223

-48 455

Årets resultat

-70 809

35 578

-27 586-12 877

Summa eget kapital

534 815605 625**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 300 0003 300 000

3 300 000

3 300 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

193 393

31 906

Aktuell skatteskuld

877

864

Fond för inre underhåll

2 718

2 718

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

113 14980 864

310 137

116 352

Summa skulder

3 610 1373 416 352**Summa eget kapital och skulder****4 144 952****4 021 977**

OK



HSB:s Brf Judit 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 86 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,9 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 837 063 kr (föregående år 2 837 063 kr)

AM



HSB:s Brf Judit i Malmö

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	656 712	656 712
Övriga intäkter	4 209	2 102
	<u>660 921</u>	<u>658 814</u>
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	32 140	18 152
El	31 476	31 250
Uppvärmning	141 998	146 224
Vatten	17 661	18 560
Sophämtning	11 462	13 033
Väghållning	10 538	17 951
Övriga avgifter	15 690	15 083
Summa	<u>260 965</u>	<u>260 253</u>
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	2 555	4 794
Material i löpande underhåll	9 718	3 084
Löpande underhåll värme	0	1 281
Löpande underhåll el	0	1 683
Löpande underhåll hissar	1 766	1 261
Löpande underhåll huskropp utvändigt	13 581	0
Löpande underhåll markytor	512	4 151
Försäkringsskador	0	20 430
Summa	<u>28 132</u>	<u>36 684</u>
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	33 075	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	50 025	0
Summa	<u>83 100</u>	<u>0</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	17 205	16 974
Revisionsarvoden	7 700	10 850
Övriga externa kostnader	55 856	37 990
Summa	<u>80 761</u>	<u>65 814</u>
Not 6 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	86 446	86 456
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	85 225	67 314
Summa	<u>85 225</u>	<u>67 314</u>

OK



HSB:s Brf Judit i Malmö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 122 500	4 122 500
Årets Investering	477 566	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 600 066	4 122 500
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 617 033	-1 549 719
Årets avskrivningar	-85 225	-67 314
Utgående avskrivningar	-1 702 258	-1 617 033
Bokfört värde Byggnader	2 897 808	2 505 467
Bokfört värde Byggnader och Mark	2 897 808	2 505 467
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	9 200 000	9 000 000
	9 200 000	9 000 000
Mark - bostäder	6 200 000	5 400 000
	6 200 000	5 400 000
Taxeringsvärde totalt	15 400 000	14 400 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

OK



HSB:s Brf Judit i Malmö

Noter	2016-12-31		2015-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		3 884		3 862	
		3 884		3 862	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		0		45 029	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 180		10 720	
		57 180		55 749	
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 900	0	387 602	-48 455	35 578
Resultatdisponering under året				35 578	-35 578
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-83 100	83 100	
Avsättning år 2016 yttre fond			27 000	-27 000	
Årets resultat					-70 809
Belopp vid årets slut	230 900	0	331 502	43 223	-70 809
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	31002192	3,00%	2017-06-28	3 300 000	0
				3 300 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 300 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 300 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					3,00%
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser				2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter				3 555 800	3 555 800
varav frigjorda				14 800	14 800
Ansvarsförbindelser				Inga	Inga

OK

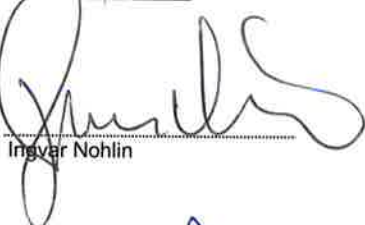
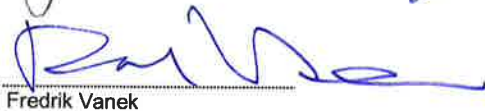


HSB:s Brf Judit i Malmö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	825	825
Övriga upplupna kostnader	46 539	32 353
Förutbetalda hyror och avgifter	65 785	47 686
	<u>113 149</u>	<u>80 864</u>

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Malmö 4,7 - 2017
Ingvar Nohlin
Agneta Boman
Fredrik VanekMin revisionsberättelse har 15,5 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning**Tommy Mårtensson**
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Judit i Malmö, org.nr. 716406-8442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Judit i Malmö för år 2016.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Judit i Malmö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15/5 2017



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

**HSB:s Brf Judit i Malmö**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-70 809	35 578
Avskrivningar	85 225	67 314
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	14 416	102 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 453	-816
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	193 785	6 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	206 748	109 021
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-477 566	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-477 566	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-270 818	109 021
Likvida medel vid årets början	1 456 198	1 347 177
Likvida medel vid årets slut	1 185 380	1 456 198

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.