



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
JUDIT
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Judit kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Torsdagen den 14 Juni 2018 k.l.18.00

Lokal: Gården.

Eftersits: Grillning på Gården

STYRELSEN

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening JUDIT i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Judith 2 på Kornettsgatan 5 vilken innehåller 9 st lägenheter boyta 1039 kvm.

Föreningens fastighet byggdes år 1900. Föreningen bildades 1982 och har sitt säte i Malmö.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 Juni 2017 på gården. Närvarande var 15 st varav 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Ingvar Nohlin. Kajsa Haraldsson flyttade i oktober 2017 och kommer att ersättas vid stämma 2018. Styrelsen har under året hållit tre sammanträden 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.



Firmatecknare, två i förening

Ingvar Nohlin, (Kajsa Haraldsson), Agneta Boman, Andreas Eklund

Revisorer

Borevision AB

Valberedning

Pernilla Nohlin och Karin Hjelmer

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Andreas Eklund

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 16st (fg år 16 st).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

En lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Lgh 1 i oktober 2017.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen har inte reviderats sedan mars 2010. Sker under 2018. Diverse svårigheter att få kontakt med HSB Malmö är orsaken till framskjutning

Årets löpande underhåll

Endast mindre åtgärder har utförts under året

Årsavgifter

Har varit oförändrade under året.

Årlig stadgeenlig besiktning

Har ej genomförts.

PEL

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2018.

Dessutom har ordförande fått i uppdrag att under 2018 administrera, utvärdera och ta fram underlag för en entreprenadupphandling av fasadrenovering utemot gatan.

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning har skett under året och det förväntas ingen under 2018.

Föreningens lån på 3.300.000 konverterades 2017-06-28. Ränta 1.55%. Nästa förfallodag 2022-06-28,

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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 900	331 502	43 223	-70 809
Resultatdisponering under året			-70 809	70 809
Ianspråkstagande 2017 av yttre fond		-73 683	73 683	
Avsättning år 2017 yttre fond		108 000	-108 000	
Årets resultat				-22 297
Belopp vid årets slut	230 900	365 819	-61 903	-22 297

PEB

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	658	661	659	668	623
Rörelsens kostnader	-607	-636	-528	-530	-517
Finansiella poster, netto	-73	-96	-95	-93	-98
Årets resultat	-22	-71	36	45	8
Likvida medel & fin. placeringar	1 086	1 185	1 456	1 347	1 250
Skulder till kreditinstitut	3 300	3 300	3 300	3 300	3 300
Fond för yttre underhåll	366	332	388	361	309
Balansomslutning	3 961	4 145	4 022	3 978	3 940
Fastighetens taxeringsvärde	15 400	15 400	14 400	14 400	14 400
Soliditet %	13%	13%	15%	14%	13%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	72	95	95	95	100
Låneskuld/kr/kvm	3176	3176	3176	3176	3176
Avgift per kvm/kr	632	632	632	632	594

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-61 903
Årets resultat	-22 297
Summa till stämmans	-84 200

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning -84 200

PSS



HSB:s Brf Judit i Malmö

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	658 280	660 921
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-271 428	-260 965
Personalkostnader och arvoden	Not 3	84	0
Löpande underhåll	Not 4	-27 038	-28 132
Periodiskt underhåll	Not 5	-73 683	-83 100
Övriga externa kostnader	Not 6	-51 891	-80 761
Fastighetsskatt/avgift		-11 835	-11 412
Tomträttsavgäld	Not 7	-86 446	-86 446
Avskrivningar	Not 8	-85 225	-85 225
Summa fastighetskostnader		<u>-607 463</u>	<u>-636 042</u>
Rörelseresultat		50 817	24 879
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 563	3 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-74 677</u>	<u>-99 000</u>
Summa finansiella poster		<u>-73 114</u>	<u>-95 688</u>
Årets resultat		-22 297	-70 809
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-22 297	-70 809
Avsättning underhållsfond		<u>-108 000</u>	<u>-27 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>73 683</u>	<u>83 100</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-34 317</u>	<u>56 100</u>
Underskott		-56 614	-14 709

P&G



HSB:s Brf Judit i Malmö

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9	<u>2 812 583</u>	<u>2 897 808</u>
	2 812 583	2 897 808

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 10	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700

Summa anläggningstillgångar

<u>2 813 283</u>	<u>2 898 508</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0	0
---	---

Avräkningskonto HSB Malmö

1 086 382	1 185 380
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 11	3 967	3 884
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	<u>57 378</u>	<u>57 180</u>
	1 147 727	1 246 444

Summa omsättningstillgångar

<u>1 147 727</u>	<u>1 246 444</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>3 961 010</u>	<u>4 144 952</u>
------------------	------------------

P26



HSB:s Brf Judit i Malmö

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		230 900	230 900
Fond för yttre underhåll		365 819	331 502
		<u>596 719</u>	<u>562 402</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-61 903	43 223
Årets resultat		-22 297	-70 809
		<u>-84 200</u>	<u>-27 586</u>
Summa eget kapital		<u>512 519</u>	<u>534 815</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 300 000	3 300 000
		<u>3 300 000</u>	<u>3 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		50 231	193 393
Aktuell skatteskuld		993	877
Fond för inre underhåll		2 718	2 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	94 549	113 149
		<u>148 491</u>	<u>310 137</u>
Summa skulder		<u>3 448 491</u>	<u>3 610 137</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 961 010</u>	<u>4 144 952</u>

PEB



HSB:s Brf Judit i Malmö

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-22 297	-70 809
Avskrivningar	85 225	85 225
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	62 928	14 416
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-281	-1 453
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-161 646	193 785
Kassaflöde från löpande verksamhet	-98 998	206 748
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-477 566
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-477 566
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-98 998	-270 818
Likvida medel vid årets början	1 185 380	1 456 198
Likvida medel vid årets slut	1 086 382	1 185 380



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).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 85 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 1,85 %

Inventarier

Avskrivning sker planligt 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 2 837 063kr (föregående år 2 837 063 kr)



HSB:s Brf Judit i Malmö

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	656 712	656 712
Övriga intäkter	1 568	4 209
	658 280	660 921
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	29 997	32 140
El	30 200	31 476
Uppvärmning	149 101	141 998
Vatten	23 618	17 661
Sophämtning	10 853	11 462
Väghållning	10 338	10 538
Övriga avgifter	17 321	15 690
Summa	271 428	260 965
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Sociala kostnader	-84	0
Summa	-84	0
Totalt	-84	0
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	1 500	2 555
Material i löpande underhåll	1 092	9 718
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 998	0
Löpande underhåll ventilation	7 709	0
Löpande underhåll hissar	7 095	1 766
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	13 581
Löpande underhåll markytor	2 230	512
Skadegörelse	1 414	0
Summa	27 038	28 132
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	73 683	33 075
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	50 025
Summa	73 683	83 100
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	17 762	17 205
Revisionsarvoden	7 825	7 700
Övriga externa kostnader	26 304	55 856
Summa	51 891	80 761
Not 7 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	86 446	86 446
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2022-01-01		
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	85 225	85 225
Summa	85 225	85 225

PEL



HSB:s Brf Judit i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 600 066	4 122 500
Omklassificering	0	477 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 600 066	4 600 066
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 702 258	-1 617 033
Årets avskrivningar	-85 225	-85 225
Utgående avskrivningar	-1 787 483	-1 702 258
Bokfört värde Byggnader	2 812 583	2 897 808
Bokfört värde Byggnader och Mark	2 812 583	2 897 808
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	9 200 000	9 200 000
	9 200 000	9 200 000
Mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde totalt	15 400 000	15 400 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

FEL



HSB:s Brf Judit i Malmö

Noter	2017-12-31		2016-12-31	
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto		3 967		3 884
		3 967		3 884
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 378		57 180
		57 378		57 180
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 900	331 502	43 223	-70 809
Resultatdisponering under året			-70 809	70 809
lanspråkstagande 2017 av yttre fond		-73 683	73 683	
Avsättning år 2017 yttre fond		108 000	-108 000	
Årets resultat				-22 297
Belopp vid årets slut	230 900	365 819	-61 903	-22 297
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	31002192	2022-06-28	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				1,55%
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter			2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter			3 555 800	3 555 800
varav frigjorda			14 800	14 800
Eventualförpliktelser			Inga	Inga

P24



HSB:s Brf Judit i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	426	825
Övriga upplupna kostnader	33 120	46 539
Förutbetalda hyror och avgifter	61 003	65 785
	94 549	113 149

Malmö 15/5 2018
Ingvar Nohlin
Jan Andreas Eklund
Agneta BomanVår revisionsberättelse har 17/5 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Erik Gillberg

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 2017.

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 2017 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 uttalande

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 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 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 eventuella 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 Juditi i Malmö för år 2017 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 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 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

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 12/5 2018



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
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.