



ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

**BRF RTB
I MALMÖ**

ÅRSREDOVISNING

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder

Org nr 769607-5709

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 11:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Malmö Taxeringsrevisorn 4 som föreningen innehar med tomträtt.

Fastighetens adress är Thomsons väg 36 samt Vougts Väg 1-13.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastigheterna innehåller:

100 st lägenheter

3 st lokaler

I fastigheten finns:

1 st bostadshus

6 st trapphus

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2016.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mohammed Kazaz
Ledamot	Beata Polanski
Ledamot	Bahri Shala
Ledamot	Gyrd Bruus
Ledamot	Nerrus Sabani

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Beata Polanski. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Föreningens firma tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

EY, Erik Mauritzson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2016 har föreningen upplåtit en av de tidigare hyresrätterna med bostadsrätt. Under 2017 har ytterligare en hyresrätt sagts upp och även denna kommer att säljas av föreningen. De pengar som inkommer vid försäljning används för att amortera på föreningens lån eller för framtida underhåll. Styrelsen har beslutat att satsa lite extra på trivseln och har därför beställt en mindre uppsnygning av innergården.

Årets löpande underhåll:

Även under 2016 har det varit mycket problem med hissarna. Styrelsen arbetar med att sätta av pengar för att kunna renovera hissarna..

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 482 227 kronor(66 826 632 kr)

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är i balans.

Styrelsens avser fortsätta amortera ner skulderna utan någon höjningar av avgiften.

I samråd med föreningens bank har styrelsen lagt om delar av föreningens lån vilket innebär en ytterligare sänkning av räntekostnaderna från och med 15 februari 2017.

Kommentarer till Årets resultat: Föreningen avslutar året med ett positivt resultat. Detta beror till stor del på dagens låga räntor. Styrelsen anser att det är viktigt att utnyttja det förmånliga ränteläget för att dels minska föreningens skuldsättning och dels för att spara ihop pengar till framtida underhåll.

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 388 850	3 284 150	2 019 142	-13 186 094	285 282
Under året erlagda insatser	290 000			0	
Resultatdisp. under året				285 282	-285 282
Ianspråktagan 2016 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2016 yttre fond			1 808 000	-1 808 000	
Årets resultat					520 148
Belopp vid årets slut	38 678 850	3 284 150	3 827 142	-14 708 812	520 148

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 860	7 855	7 710	7 272	6 708
Rörelsens kostnader	-5 569	-5 592	-7 128	-5 323	-4 876
Finansiella poster, netto	-1 771	-1 978	-5 549	-2 984	-2 989
Årets resultat	520	285	-4 967	-1 035	-1 157
Soliditet %	32%	31%	30%	34%	35%
Räntekostnad/kr/kvm	214	240	674	363	364
Låneskuld/kr/kvm	7 783	8 114	8 226	7 806	7 894
Avgift per kvm/kr	816	818	805	720	670

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-12 900 812
Årets resultat	520 148
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 808 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	-14 188 664

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-14 188 664
-------------------------	--------------------

L

Resultaträkning	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 859 658	7 855 431
Summa rörelseintäkter		7 859 658	7 855 431
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2	-4 200 203	-4 088 205
Övriga externa kostnader	3	-249 880	-391 792
Personalkostnader och arvoden	4	-58 219	-51 229
Av- och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar		-1 060 648	-1 060 648
Summa rörelsekostnader		-5 568 951	-5 591 873
Rörelseresultat		2 290 707	2 263 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 034	1 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 772 593	-1 979 277
Summa finansiella poster		-1 770 559	-1 978 275
Resultat efter finansiella poster		520 148	285 282
Årets resultat		520 148	285 282

6

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	97 275 254	98 335 902
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 275 254	98 335 902
Summa anläggningstillgångar		97 275 254	98 335 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		64 403	146 086
Övriga fordringar	9	1 454 329	641 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	320 247	281 487
Summa kortfristiga fordringar		1 838 979	1 069 048
Summa omsättningstillgångar		1 838 979	1 069 048
SUMMA TILLGÅNGAR		99 114 233	99 404 950

2

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		41 963 000	41 673 000
Fond för yttre underhåll		3 827 142	2 019 142
Summa bundet eget kapital		45 790 142	43 692 142
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 708 812	-13 186 094
Årets resultat		520 148	285 282
Summa fritt eget kapital		-14 188 664	-12 900 812
Summa eget kapital		31 601 478	30 791 331
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	64 137 822	65 482 232
Summa långfristiga skulder		64 137 822	65 482 232
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 344 405	1 344 400
Leverantörsskulder		341 299	281 371
Övriga skulder	13	15 885	15 885
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 673 342	1 489 730
Summa kortfristiga skulder		3 374 932	3 131 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 114 233	99 404 950

h

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,0
Inventarier	20,0

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, ska beskattas som bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

4

Noter till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostäder	6 721 344	6 740 853
Hyrer	1 093 756	1 078 529
Överlåtelseavgifter	11 080	7 791
Pantavgifter	0	1 334
Övrigt	36 593	32 920
Brutto	7 862 773	7 861 427
Avgiftsbortfall bostäder	-3 115	-5 996
Summa	7 859 658	7 855 431

Not 2 Drifts- & underhållskostnader	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsskötsel och städning	682 384	573 279
Löpande underhåll/Reparationer	903 030	1 495 359
Periodiskt underhåll	0	150 000
Uppvärmning	1 105 591	617 263
El	248 250	239 151
Vatten	200 000	200 000
Sophämtning	243 079	159 941
Övriga avgifter	166 125	160 091
Tomträttsavgäld	343 768	214 726
Förvaltningskostnader	174 697	146 304
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	133 280	132 090
Summa	4 200 203	4 088 205

Specificering periodiskt underhåll	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Div periodiskt underhåll	0	150 000
	0	150 000

Not 3 Övriga externa kostnader	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	249 880	391 792

Not 4 Personalkostnader och arvoden	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Arvoden till förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 300	39 100
Sociala kostnader	13 919	12 129
Delsumma	58 219	51 229
Totalsumma	58 219	51 229



Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Övriga ränteintäkter	2 034	1 002
	<u>2 034</u>	<u>1 002</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 772 593	1 979 277
	<u>1 772 593</u>	<u>1 979 277</u>

u

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Taxeringsrevisorn 4

Byggnader

Ingående anskaffningsvärden	104 726 875	104 726 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 726 875	104 726 875
Ingående avskrivningar	-6 390 973	-5 330 325
Årets avskrivningar	-1 060 648	-1 060 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 451 621	-6 390 973

Utgående redovisat värde byggnader

97 275 254

98 335 902

Fastigheterna innehas med tomträtt varvid inga värden för mark finns att redovisa.
Tomträtten ska omförhandlas år 2026

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 63 346 000 kr. Värdeår 1990.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/småhus	44 000 000	18 400 000	62 400 000
Lokaler	648 000	298 000	946 000
	44 648 000	18 698 000	63 346 000

Not 8 Inventarier

Ingående anskaffningsvärden	6 249	6 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 249	6 249
Ingående avskrivningar	-6 249	-6 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 249	-6 249
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran	57 340	58 530
Avräkningskonto förvaltare	1 390 109	575 815
Skattekonto	6 880	7 130
	1 454 329	641 475

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	320 247	281 487
Summa	320 247	281 487



Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
Belopp vid årets ingång	38 388 850	3 284 150	2 019 142	-13 186 094	285 282
Under året erlagda insatser	290 000				
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	285 282	-285 282
Avsättning under året enligt UH-plan			1 808 000	-1 808 000	
Årets uttag från UH-fond			0	0	
Årets resultat					520 148
Belopp vid årets utgång	38 678 850	3 284 150	3 827 142	-14 708 812	520 148

Not 12 Skulder till kreditinstitut

				<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
SBAB	2,06%		2019-09-18	20 498 500	20 498 500
SBAB	1,23%		2017-03-30	884 228	887 627
SBAB	1,23%		2017-03-30	850 918	854 189
SBAB	1,23%		2017-03-30	3 323 070	3 335 809
SBAB	1,22%		2017-09-26	1 000 000	1 000 000
SBAB	1,27%		2017-11-17	975 000	1 000 000
SBAB	3,10%		2017-02-15	20 499 500	20 499 500
SBAB	1,21%		2017-03-17	500 000	500 000
SBAB	3,37%		2018-02-15	16 951 011	18 251 007
Summa				65 482 227	66 826 632
Avgår kortfristig del				1 344 405	1 344 400
Varav långfristig del				64 137 822	65 482 232
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Uttagna fastighetsinteckningar				71 808 000	71 808 000
Summa ställda säkerheter				71 808 000	71 808 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Preliminärskatt december	15 885	15 885
Summa	15 885	15 885

6

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Revisionsarvode	25 000	25 000
Sydkraft upplupen elkostnad	23 529	14 398
Upplupen vatten	970 000	770 000
Upplupen värme	112 942	108 652
Upplupen renhållning	3 831	2 550
Upplupna räntekostnader	3 794	3 908
Förskottsbetalda avgifter/hyror	476 027	506 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 219	58 482
Summa	1 673 342	1 489 730

Malmö 23 2017


Mohammed Kazaz


Gyrd Bruus


Bahri Shala


Nerrus Sabani


Beata Polanski

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30/3 2017.


Erik Mauritzson
EY

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosengårds trivsamma bostäder, org.nr 746001-1047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosengårds trivsamma bostäder 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 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

Exempel 19a Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rosengårds trivsamma bostäder för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 tryggande 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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30/7-2017



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.