ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

HSB BRF
JÄMLIKHETEN
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Jämlikheten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen 20 februari 2017, kl.19.00

Lokal: Nobeltorget Folkets Hus ,Biblioteket

Det serveras kaffe och kaka

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
19. Inkomna motioner
20. Avslutning
21. Övriga frågor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-09-01 – 2017-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1955 på fastigheten Jämlikheten 1 i vilken föreningen innehar med tomträtt.

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

Fastighetens adress är Vitemöllegatan 16a-d, Vitemöllegatan 14 a-b, Baskemöllegatan 14 a-b samt Amiralsgatan 89 a-e.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	19st
2	92st
3	34st
4	13st
Lokaler, hyresrätt	1 st
Lokaler bostadsrätt	2 st
Parkeringsplatser	30st
Garageplatser	55st
Total lägenhetsyta 9244 kvm	

AK

Total lokalyta 214,5 kvm.
Lägenheternas medelyta 58,5 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2017

Närvarande var röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Lena Eriksson
Sekreterare	Kristina Frelén
Ledamot	Bodil Arnsberger
Ledamot	Hans Green
Ledamot	Pia Hansson
Ledamot	Bruno Zajk
Utsedd av HSB	Jan Andersson
Suppleant	Jenny Milewski

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Eriksson, Bodil Arnsberger, Kristina Frelén samt suppleant Jenny Milewski. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Lena Eriksson ,Pia Hansson, Bodil Arnsberger och Kristina Frelén.

Revisorer

Håkan Anzelius. Marita Rosén samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Vakant

Representanter i HSB Malmö fullmäktig

Bodil Arnsberger och ersättare Lena Eriksson

Löpande administrativa uppgifter har utförts av

Lena Eriksson och Bodil Arnsberger

Medlemsantalet – Lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 193.(fg års 195)
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter 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.
Antalets lägenhetsöverlåtelser har under året varit 21 st. AK

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

-Det stora byggprojektet har pågått även under detta året.
-Borttagande av rabatt på gavel Amiralsg. 89 a, samt stenläggning och plantering av nya buskar.
-Omplantering i rabatter Vitemölleg 16 c och d.
-Byte av städentreprenör.
-Påbörjade installation av tryckanordning för dörröppning.
-Byte av namntavlor för portsystem vid Vitemölleg. 14 och 16, samt Baskemölleg. 14.
-Byte av staketöverliggare på samtliga arrenderade uteplatser.

Årets löpande underhåll

-Besiktning av lekplats
-Besiktning och service av bl.a. fläktar, brandutrustning och portsystem.
-Underhåll, service och reparationer av tvättutrustning.
-Container höst och vår.
-Brandskyddskontroll
-Underhåll i lägenheter av toaletter och handdukstorkar.

Årsavgifter

Ingen förändring under året.

Avsägelser lägenheter

Inga avsägelser under året.

Årlig stadgeenlig besiktning

Genomförd i samband med byggprojekt.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna den 1/1 2018.

Vi hoppas kunna få ner räntekostnader innan räntorna åter stiger. AK

Eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat res	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	252 725	2 895 537	-1 012 860	1 263 091
Resultatdisponering under året			1 263 091	-1 263 091
Ianspråkstagande 2016/2017 av yttre fond		-88 904	88 904	
Avsättning år 2016 yttre fond		460 000	-460 000	
Årets resultat				-1 120 569
Belopp vid årets slut	**252 725**	**3 266 633**	**-120 865**	**-1 120 569**

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	8 118	8 073	8 125	8 710	7 720
Rörelsens kostnader	-8 204	-5 735	-6 189	-7 353	-6 992
Finansiella poster, netto	-1 035	-1 075	-1 121	-1 222	-1 231
Årets resultat	-1 121	1 263	815	135	-503
Likvida medel & fin. placeringar	2 547	3 872	4 339	3 151	2 250
Skulder till kreditinstitut	43 185	43 671	30 146	30 523	30 898
Fond för yttre underhåll	3 267	2 896	2 238	2 072	2 147
Balansomslutning	46 485	48 249	30 146	32 841	33 317
Fastighetens taxeringsvärde	83 930	83 930	73 514	73 514	73 514
Soliditet %	5%	7%	6%	4%	4%
Räntekostnad/kr/kvm	113	121	124	133	135
Låneskuld/kr/kvm	4671	4724	3261	3301	3342
Avgift per kvm/kr	807	802	792	785	775

AK

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr	
Balanserat resultat	-120 865
Årets resultat	-1 120 569
Summa till stämmans förfogande	**-1 241 434**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-1 241 434

Styrelsens slutord

Styrelsen har under året fortsatt arbeta med långsiktig planering av underhåll och ekonomi.

Styrelsen ser ljust på föreningens framtid, då vi har de flesta stora fastighetsrenoveringar bakom oss. Fortfarande finns dock en upprustning av vårt värmesystem kvar.

Vi tackar alla medlemmar för förtroendet under året, med en samtidig förhoppning om att fler vill engagera sig i föreningsarbetet framöver. AK

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Resultaträkning		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Nettoomsättning	Not 1	**8 118 177**	**8 072 949**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 339 061	-3 165 147
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-206 658	-202 992
Löpande underhåll	Not 4	-359 630	-227 839
Periodiskt underhåll	Not 5	-88 904	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-421 133	-705 802
Fastighetsskatt/avgift		-227 070	-219 644
Tomträttsavgäld	Not 7	-498 141	-498 108
Avskrivningar	Not 8	-3 063 566	-715 647
Summa fastighetskostnader		-8 204 163	-5 735 178
Rörelseresultat		**-85 986**	**2 337 771**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 168	39 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 048 751	-1 114 413
Summa finansiella poster		-1 034 583	-1 074 680
Årets resultat		**-1 120 569**	**1 263 091**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-1 120 569	1 263 091
Avsättning underhållsfond		-460 000	-701 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		88 904	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-371 096	-701 000
Överskott		**-1 491 665**	**562 091**

RK

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Balansräkning		**2017-08-31**	**2016-08-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	42 703 216	28 022 664
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	16 117 477
		42 703 216	44 140 141
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 703 716	44 140 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 194	14 893
Avräkningskonto HSB Malmö		1 546 534	1 871 633
Övriga fordringar	Not 12	4 658	3 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	213 876	217 699
		1 781 262	2 108 217
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 781 262	4 108 217
Summa tillgångar		**46 484 978**	**48 248 858**

AK

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Balansräkning		**2017-08-31**	**2016-08-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		252 725	252 725
Fond för yttre underhåll		3 266 633	2 895 537
		3 519 358	3 148 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-120 865	-1 012 860
Årets resultat		-1 120 569	1 263 091
		-1 241 434	250 231
Summa eget kapital		2 277 924	3 398 493
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	42 699 707	43 222 991
		42 699 707	43 222 991
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	485 784	448 284
Leverantörsskulder		142 252	278 860
Aktuell skatteskuld		19 621	15 011
Övriga skulder	Not 18	15 012	20 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	844 678	864 528
		1 507 347	1 627 374
Summa skulder		44 207 054	44 850 365
Summa eget kapital och skulder		**46 484 978**	**48 248 858**

AK

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 120 569	1 263 091
Avskrivningar	3 063 566	715 647
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 942 997	1 978 738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 856	-19 023
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-157 526	165 070
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 787 327	2 124 785
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 626 641	-16 117 477
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 626 641	-16 117 477
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-485 784	13 524 952
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-485 784	13 524 952
Årets kassaflöde	**-325 099**	**-467 740**
Likvida medel vid årets början	**3 871 633**	**4 339 373**
Likvida medel vid årets slut	**3 546 534**	**3 871 633**

AK

HSB Brf Jämlikheten 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 59 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning samt utrangering på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 4,68 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp(fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2016/2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (föregående år 0 kr) AK

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	7 457 676	7 413 288
	Årsavgifter lokaler	46 152	49 096
	Hyresintäkter	515 004	500 784
	Övriga intäkter	99 345	109 781
		8 118 177	**8 072 949**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	833 886	782 474
	El	330 203	321 132
	Uppvärmning	1 559 724	1 466 826
	Vatten	335 996	330 882
	Sophämtning	139 237	132 301
	Övriga avgifter	140 015	131 532
	Summa	**3 339 061**	**3 165 147**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	155 050	155 050
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	0	-6 000
	Summa	**163 050**	**157 050**
	Sociala kostnader	43 608	45 942
	Summa	**43 608**	**45 942**
	Totalt	**206 658**	**202 992**
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	**0**	**0**
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	92 745	64 237
	Material i löpande underhåll	37 225	7 943
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	1 650
	Löpande underhåll tvättutrustning	33 274	26 541
	Löpande underhåll av installationer	6 444	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	38 028	32 371
	Löpande underhåll värme	2 542	2 112
	Löpande underhåll ventilation	0	1 555
	Löpande underhåll el	3 963	35 408
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	115 599	11 573
	Löpande underhåll markytor	10 789	40 586
	Löpande underhåll garage och p-platser	1 767	1 125
	Skadegörelse	8 838	2 738
	Försäkringsskador	8 416	0
	Summa	**359 630**	**227 839**
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll	42 500	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	46 404	0
	Summa	**88 904**	**0**

AK

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	226 586	228 499
	Revisionsarvoden	12 200	12 038
	Övriga externa kostnader	182 347	465 265
	Summa	**421 133**	**705 802**
Not 7	**Tomträttsavgäld**		
	Tomträttsavgäld	498 141	498 108
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2024-07-01.		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	1 050 021	715 647
	Nedskrivningar/Utrangeringar	2 013 545	0
	Summa	**3 063 566**	**715 647**

AK

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter		2017-08-31	2016-08-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 326 686	51 326 686
	Omklassificering	17 744 118	0
	Utrangering	-3 588 109	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 482 695	51 326 686
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-23 304 023	-22 588 376
	Utrangering	3 588 109	0
	Årets avskrivningar	-3 063 566	-715 647
	Utgående avskrivningar	-22 779 480	-23 304 023
	Bokfört värde Byggnader	**42 703 216**	**28 022 664**
	Markvärde	**0**	**0**
	Föreningen innehar marken med tomträtt.		
	Bokfört värde Byggnader	**42 703 216**	**28 022 664**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Byggnad - lokaler	1 733 000	1 733 000
		58 733 000	58 733 000
	Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Mark - lokaler	197 000	197 000
		25 197 000	25 197 000
	Taxeringsvärde totalt	83 930 000	83 930 000
Not 10	**Pågående byggnation**		
	Ingående anskaffningsvärde	16 117 477	0
	Omklassificering	-17 744 118	0
	Årets investeringar	1 626 641	16 117 477
	Pågående nyanläggningar	**0**	**16 117 477**
Not 11	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
		500	**500**

AK

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter

		2017-08-31	2016-08-31
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	4 658	3 992
		4 658	**3 992**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna ränteintäkter	3 573	11 234
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 303	206 465
		213 876	**217 699**
Not 14	**Kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	**2 000 000**	**2 000 000**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	252 725	0	2 895 537	-1 012 860	1 263 091
Resultatdisponering under året				1 263 091	-1 263 091
Ianspråkstagande 2016/2017 av yttre fond			-88 904	88 904	
Avsättning år 2016 yttre fond			460 000	-460 000	
Årets resultat					-1 120 569
Belopp vid årets slut	**252 725**	**0**	**3 266 633**	**-120 865**	**-1 120 569**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19091244	5,57%	2018-04-27	8 190 000	90 000
Stadshypotek	34716	1,43%	2020-07-30	6 839 536	76 024
Stadshypotek	990415	1,64%	2017-10-30	819 848	8 768
Stadshypotek	990416	1,64%	2017-10-30	2 692 587	28 876
Swedbank Hypotek	2850435294	1,52%	2021-04-23	2 202 252	24 000
Swedbank Hypotek	2856383050	2,40%	2023-06-21	2 680 988	27 356
Swedbank Hypotek	2857243915	2,03%	2024-01-25	9 775 000	150 000
Swedbank Hypotek	2857243923	1,41%	2021-01-25	3 970 000	20 000
Swedbank Hypotek	2857897330	1,30%	2022-06-22	6 015 280	60 760
				43 185 491	485 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**42 699 707**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	40 756 571
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	2,40%

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Ställda säkerheter	**44 839 000**	**44 839 000**
varav frigjorda	**0**	**0**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

AK

HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter

		2017-08-31	2016-08-31
Not 17	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**485 784**	**448 284**
Not 18	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	1 800	1 950
	Arbetsgivaravgifter	-630	2 041
	Mervärdesskatt	13 842	14 600
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 100
		15 012	**20 691**
Not 19	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	63 153	69 988
	Övriga upplupna kostnader	148 545	146 083
	Förutbetalda hyror och avgifter	632 980	648 457
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
		844 678	**864 528**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett rfter räkenskapsårets slut.

Malmö 12/12 2017

Bodil Arnsberger

Bruno Zajc

Hans Green

Pia Hansson

Jan Andersson

Kristina Frelén

Lena Eriksson

Vår revisionsberättelse har 14/12-2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Marita Rosen
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Anzelius
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jämlikheten i Malmö, org.nr. 746000-5924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jämlikheten i Malmö för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, därlbland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jämlikheten i Malmö för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14/12 2017

Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Marita Rosén

Förtroendevald revisor

Håkan Anzelius
Förtroendevald 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.

Förutbetald 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

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.