



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**BRF RTB  
I MALMÖ**



## ÅRSREDOVISNING

### Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder

Org nr 769607-5709

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

föreningens artonde verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	27	1 925
3	70	5 880
5+	3	425
Lokaler, hyresrätt	4	294
Parkeringsplatser	47 st	

Total lägenhetsyta 8 230 m<sup>2</sup>

Total lokalyta 294 m<sup>2</sup>.

Lägenheternas medelyta 82 m<sup>2</sup>.

Av bostadslägenheterna är 92 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2018 och närvarande var 4 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Mohammed Kazaz
Sekreterare	Beata Polanski
Ledamot	Hanna Okur
Ledamot	Gyrd Bruus
Ledamot	Rebecka Mellström

Samtliga valda för tiden fram till slutet av kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av ledamöterna två i förening.

Revisor har varit Afrodita Cristea.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har kameror satts upp i syfte att minska skadegörelsen och problemen kring sophuset och gården.

Då skadegörelse och nedskräpning fortfarande är ett stort problem såväl som en stor kostnadspost har styrelsen börjat titta på möjligheten att sätta upp staket kring fastigheten.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med sparade medel. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 833 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade att någon höjning av avgifterna ej är nödvändig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 136 199 kronor. Under året har föreningen amorterat 1 346 028 kronor, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I samråd med SBAB har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Styrelsen valde även att under 2017 terminsäkra det lån som löpte ut 2018-02-25.

Årets resultat uppvisar ett överskott om 374 208.

Väsentliga avtal. Föreningens fastighet är upplåten med tomträtt, första möjliga uppsägning är år 2026. Tomträttsavgälden ändras var tionde år, senast 2015.

### **Medlemsinformation**

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 109 medlemmar. 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. //

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 936 807	3 500 193	5 560 433	-15 921 953	807 785
Resultatdisp. under året				807 785	-807 785
lanspråktagan. 2018 av yttre fond			-326 424	326 424	
Avsättning år 2018 yttre fond			193 000	-193 000	
Årets resultat					603 164
Belopp vid årets slut	38 936 807	3 500 193	5 427 009	-14 980 744	603 164

**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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 986	7 881	7 860	7 855	7 710
Rörelsens kostnader	-6 059	-5 575	-5 569	-5 592	-7 128
Finansiella poster, netto	-1 324	-1 498	-1 771	-1 978	-5 549
Årets resultat	603	808	520	285	-4 967
Soliditet %	34%	33%	32%	31%	30%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	162	183	214	240	674
Låneskuld kr/kvm	7642	7793	7957	8114	8226
Avgift kr/kvm	833	832	816	818	805

**Förslag till resultatdisposition**

**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-14 980 744
Årets resultat	603 164
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-14 377 580</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-14 377 580
-------------------------	-------------

## Brf RTB

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 985 806	7 880 956
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 985 806</b>	<b>7 880 956</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts & underhållskostnader	Not 2	-4 221 942	-3 944 576
Periodiskt underhåll	Not 3	-326 424	-74 709
Övriga externa kostnader	Not 4	-393 466	-435 208
Personalkostnader	Not 5	-56 116	-59 796
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 060 648	-1 060 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 058 596</b>	<b>-5 574 937</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 927 210</b>	<b>2 306 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 482	4 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 330 528	-1 502 364
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 324 046</b>	<b>-1 498 234</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>603 164</b>	<b>807 785</b>



## Brf RTB

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9

95 153 958

96 214 606

Inventarie

Not 10

0

0

Summa anläggningstillgångar

95 153 958

96 214 606

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

120 276

87 839

Övriga fordringar

Not 11

1 385 744

1 304 042

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

456 925

343 754

1 962 945

1 735 635

Kassa och Bank

1 358 588

975 996

Summa omsättningstillgångar

3 321 533

2 711 631

**Summa tillgångar****98 475 492****98 926 237**



## Brf RTB

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 437 000	42 437 000
Fond för yttre underhåll		5 427 009	5 560 433
		<u>47 864 009</u>	<u>47 997 433</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 980 744	-15 921 953
Årets resultat		603 164	807 785
		<u>-14 377 580</u>	<u>-15 114 168</u>
Summa eget kapital		<u>33 486 429</u>	<u>32 883 265</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	62 896 751	62 788 425
		<u>62 896 751</u>	<u>62 788 425</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	1 347 774
Leverantörsskulder		337 201	292 069
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	17 900	17 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 737 211	1 596 804
		<u>2 092 312</u>	<u>3 254 547</u>
Summa skulder		<u>64 989 063</u>	<u>66 042 972</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>98 475 492</u>	<u>98 926 237</u>



## Brf RTB

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrig tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

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 2018.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året 

## Brf RTB

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 855 984	6 844 969
Hyror lokaler	990 757	1 029 358
Överlåtelseavgifter	9 104	13 440
Pantavgifter	1 806	2 230
Övriga intäkter	135 305	42 901
Bruttoomsättning	7 992 956	7 932 898
Avgiftsbortfall	-7 150	-51 942
<b>Summa</b>	<b>7 985 806</b>	<b>7 880 956</b>
<b>Not 2 Drifts- &amp; underhållskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 095 916	901 708
Löpande underhåll	841 445	787 951
El	325 545	262 950
Uppvärmning	812 908	798 901
Vatten	214 104	200 000
Sophämtning	219 706	266 861
Övriga avgifter	219 618	244 645
Tomträtt	343 580	343 580
Fastighetsavgifter/fastighetskatt	149 120	137 980
<b>Summa</b>	<b>4 221 942</b>	<b>3 944 576</b>
<b>Not 3 Periodiskt Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	76 975	15 200
Värme	0	33 721
Installationer	39 464	25 788
Tvättutrustning	21 360	0
Va/sanitet	188 625	0
	<b>326 424</b>	<b>74 709</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningskostnader	122 493	119 982
Revisionskostnader externa	19 225	9 375
Övriga kostnader	251 748	305 851
	<b>393 466</b>	<b>435 208</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	42 700	45 500
Sociala kostnader	13 416	14 296
	<b>56 116</b>	<b>59 796</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 060 648	1 060 648
	<b>1 060 648</b>	<b>1 060 648</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto	6 427	4 046
Övriga ränteintäkter	55	84
	<b>6 482</b>	<b>4 130</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 330 528	1 502 364
	<b>1 330 528</b>	<b>1 502 364</b>

## Brf RTB

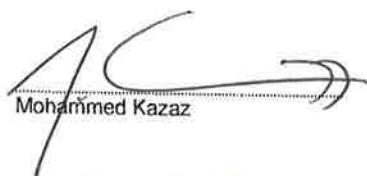
Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 726 875	104 726 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 726 875	104 726 875
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 512 269	-7 451 621
Årets avskrivningar	-1 060 648	-1 060 648
Utgående avskrivningar	-9 572 917	-8 512 269
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>95 153 958</b>	<b>96 214 606</b>
Fastigheterna innehas med tomträtt varvid inga värden för mark finns att redovisa. Tomträten ska omförhandlas år 2026		
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Byggnad - lokaler	648 000	648 000
	44 648 000	44 648 000
Mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
Mark - lokaler	298 000	298 000
	18 698 000	18 698 000
Taxeringsvärde totalt	63 346 000	63 346 000
<b>Not 10 Inventarie</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 249	6 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 249	6 249
Ingående avskrivningar	-6 249	-6 249
Utgående avskrivningar	-6 249	-6 249
Bokfört värde	0	0
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Avräkningskonto	1 347 285	1 257 423
Skattekonto	6 884	6 884
Skattefordringar	31 575	39 735
	1 385 744	1 304 042
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	456 925	343 754
	456 925	343 754

## Brf RTB

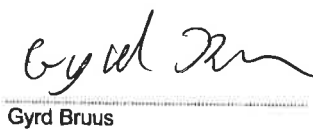
Noter		2018-12-31			2017-12-31	
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>						
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		38 936 807	3 500 193	5 560 433	-15 921 953	807 785
Resultatdisponering under året					807 785	-807 785
lanspråkstagande 2018 av yttre fond				-326 424	326 424	
Avsättning år 2018 yttre fond				193 000	-193 000	
Årets resultat						603 164
<b>Belopp vid årets slut</b>		<b>38 936 807</b>	<b>3 500 193</b>	<b>5 427 009</b>	<b>-14 980 744</b>	<b>603 164</b>
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total Skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
SBAB	24577058	2.33%	2022-09-16	14 459 352	0	1 299 996
SBAB	24577880	2.27%	2022-09-16	3 294 330	0	16 179
SBAB	24576922	2.06%	2019-09-18	20 498 500	20 498 500	0
SBAB	24577295	1.20%	2019-03-29	876 548	876 548	4 332
SBAB	24577309	1.20%	2019-03-29	843 521	843 521	4 171
SBAB	25011562	1.51%	2019-09-26	1 000 000	1 000 000	0
SBAB	25198654	1.20%	2019-11-15	925 000	925 000	25 000
SBAB	25555635	1.40%	2019-03-15	500 000	500 000	0
				<b>62 896 751</b>	<b>24 643 569</b>	<b>1 349 678</b>
Långa skulder exklusive kortfristig del						<b>36 903 504</b>
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.						
					<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Nästa års beräknade amorteringar					<b>1 349 678</b>	<b>1 347 774</b>
<b>Eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>						
					<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>					<b>71 808 000</b>	<b>71 808 000</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>					<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Depositioner					<b>17 900</b>	<b>17 900</b>
					<b>17 900</b>	<b>17 900</b>

## Brf RTB

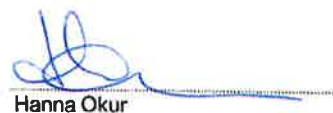
Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	100 895	37 585
Ovriga upplupna kostnader	1 201 799	1 072 662
Förutbetalda hyror och avgifter	434 517	486 557
	<b>1 737 211</b>	<b>1 596 804</b>

Malmö 24/4 - 2019


Mohammed Kazaz



Gyrd Bruus



Hanna Okur



Beata Polanski



Rebecka Mellström

Vår revisionsberättelse har 0905 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning



Anrodita Cristea

BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder, org.nr. 769607-5709

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder för år 2018.

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 2018 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 uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. *M*

## 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 Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder för år 2018 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 04/10/2019



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB



# 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 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.