



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**BRF RTB
I MALMÖ**

ÅRSREDOVISNING

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder

Org nr 769607-5709

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

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). Föreningen har sitt säte i Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	27	1 925
3	70	5 880
5+	3	425

Lokaler, hyresrätt 3 294

Parkeringsplatser 47 st

Total lägenhetsyta 8 230 m²

Total lokalyta 294 m².

Lägenheternas medelyta 82 m².

Av bostadslägenheterna är 90 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

De senaste åren har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder eller investeringar i fastigheten: Dock har en del kraft och pengar lagts på att förbättra gårdsmiljön.

§

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2017 och närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mohammed Kazaz , Bahri Shala, Gyrd Bruus och Nerrus Sabani. samt suppleanten Ali Mohammed.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av ledamöterna två i förening.

Revisorer har varit BoRevision AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Kameraövervakning i syfte att minska skadegörelsen och problemen kring sophuset.
Byte av hissar.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med sparade medel. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 832 kr/m² 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 807 785:-.

Väsentliga avtal. Föreningens fastighet är upplåten med tomträtt, första möjliga uppsägning är år 2066. Tomträttsavgälden ändras var tionde år, senast 2015.

§

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 114 medlemmar (114 föregående år).

Föreningen har även under året sålt en av sina hyresrätter.

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	38 678 850 kr	3 284 150 kr	3 827 142 kr	-14 708 812 kr	520 148 kr
Resultatdisp. under året				520 148 kr	-520 148 kr
Förändring under året	257 957 kr	216 043 kr			
lanspråktagan. 2017 av yttre fond			-74 709 kr	74 709 kr	
Avsättning år 2017 yttre fond			1 808 000 kr	-1 808 000 kr	
Årets resultat					807 785 kr
Belopp vid årets slut	38 936 807 kr	3 500 193 kr	5 560 433 kr	-15 921 955 kr	807 785 kr

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 881	7 860	7 855	7 710	7 272
Rörelsens kostnader	-5 575	-5 569	-5 592	-7 128	-5 323
Finansiella poster, netto	-1 498	-1 771	-1 978	-5 549	-2 984
Årets resultat	808	520	285	-4 967	-1 035

Soliditet %	33%	32%	31%	30%	34%
-------------	-----	-----	-----	-----	-----

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	183	214	240	674	363
Låneskuld/kr/kvm	7793	7957	8114	8226	7086
Avgift per kvm/kr	832	816	818	805	720

5

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-15 921 953
Årets resultat	807 785
Summa till stämmans förfogande	-15 114 168

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-15 114 168
-------------------------	-------------

5

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 880 956	7 859 658
Summa rörelseintäkter		7 880 956	7 859 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 944 576	-4 025 507
Underhållskostnader	Not 3	-74 709	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-435 208	-424 577
Personalkostnader	Not 5	-59 796	-58 219
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 060 648	-1 060 648
Summa rörelsekostnader		-5 574 937	-5 568 951
Rörelseresultat		2 306 019	2 290 707
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 130	2 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 502 364	-1 772 593
Summa finansiella poster		-1 498 234	-1 770 559
Resultat efter finansiella poster		807 785	520 148
Årets resultat		807 785	520 148

S

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 96 214 606 97 275 254

Inventarier

Not 10 0 0

96 214 606 97 275 254

Summa anläggningstillgångar

96 214 606 **97 275 254***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

87 839 64 403

Övriga fordringar

Not 11 1 319 927 1 454 329

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 343 754 320 247

1 751 520 1 838 979

Kassa och bank

975 996 0

Summa omsättningstillgångar

2 727 516 **1 838 979****Summa tillgångar****98 942 122** **99 114 233**

5

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 437 000

41 963 000

Underhållsfond

5 560 433

3 827 142

47 997 43345 790 142*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-15 921 953

-14 708 811

Årets resultat

807 785

520 148

-15 114 168-14 188 663

Summa eget kapital

32 883 265**31 601 479****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

62 788 42564 137 822

62 788 425

64 137 822

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

1 347 774

1 344 405

Leverantörsskulder

292 069

341 299

Skatteskulder

15 885

15 885

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

17 900

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 596 804

1 673 342

3 270 4323 374 931

Summa skulder

66 058 857**67 512 753****Summa Eget kapital och skulder****98 942 122****99 114 233**

S

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

5

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder

Noter till Resultaträkningen		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 844 969	6 721 344
	Hyror	1 029 358	1 093 756
	Overlåtelseavgifter	13 440	11 080
	Pantavgifter	2 230	0
	Ovriga intäkter	42 901	36 593
	Brutto	<u>7 932 898</u>	<u>7 862 773</u>
	Avgiftsbortfall	-51 942	-3 115
		7 880 956	7 859 658
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	901 708	682 384
	Reparationer	787 951	903 030
	El	262 950	248 250
	Uppvärmning	798 901	1 105 591
	Vatten	200 000	200 000
	Sophämtning	266 861	243 079
	Ovriga avgifter	244 645	166 125
	Tomträtt	343 580	343 768
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 980	133 280
		3 944 576	4 025 507
Not 3	Underhållskostnader		
	Gemensamma utrymmen	15 200	0
	Instalationer	25 788	0
	Värme	33 721	0
		74 709	0
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	119 982	122 145
	Revisionskostnader externa	9 375	21 534
	Ovriga externa kostnader	305 851	280 898
		435 208	424 577
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 500	44 300
	Sociala kostnader	14 296	13 919
		59 796	58 219
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 060 648	1 060 648
		1 060 648	1 060 648
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	4 046	1 637
	Ränteintäkter skattekonto	4	375
	Ovriga ränteintäkter	80	22
		4 130	2 034
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 502 364	1 772 593
		1 502 364	1 772 593

}

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder

Noter till Balansräkningen		2017-12-31	2016-12-31		
Not 9 Byggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde		104 726 875	104 726 875		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		104 726 875	104 726 875		
Ingående ackumulerade avskrivningar		-7 451 621	-6 390 973		
Årets avskrivningar		-1 060 648	-1 060 648		
Utgående avskrivningar		-8 512 269	-7 451 621		
Bokfört värde byggnader		96 214 606	97 275 254		
Bokfört värde byggnader		96 214 606	97 275 254		
Fastigheterna innehas med tomträtt varvid inga värden för mark finns att redovisa Tomträtten ska omförhandlas år 2026					
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		
Not 10 Inventarier					
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		
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Malmö ek.för.		1 257 423	1 390 109		
Skattefordringar		55 620	57 340		
Skattekonto		6 884	6 880		
		1 319 927	1 454 329		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		343 754	320 247		
		343 754	320 247		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 678 850	3 284 150	3 827 142	-14 708 811	520 148
Res disp enl. stämmobeslut		216 043	1 733 291	-1 213 143	-520 148
Årets resultat					807 785
Belopp vid årets slut	38 678 850	3 500 193	5 560 433	-15 921 954	807 785

Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder

Noter till Balansräkningen

2017-12-31

2016-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24576922	2,06%	2019-09-18	20 498 500	0
SBAB	24577015	1,99%	2021-01-21	20 499 500	0
SBAB	24577058	3,37%	2018-02-15	15 651 015	1 299 996
SBAB	24577295	1,31%	2018-03-29	880 541	3 997
SBAB	24577309	1,31%	2018-03-29	847 370	3 842
SBAB	24577880	2,27%	2022-09-16	3 309 273	14 939
SBAB	25011562	1,21%	2018-06-27	1 000 000	0
SBAB	25198654	1,14%	2018-04-30	950 000	25 000
SBAB	25555635	1,20%	2018-03-16	500 000	0
				64 136 199	1 347 774

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

62 788 425

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

57 397 329

19 828 926:- av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga

Ställda säkerheter:

71 808 000

71 808 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 347 774

1 344 405

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner

17 900

0

17 900

0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

37 585

3 794

Övriga upplupna kostnader

1 072 662

1 193 521

Förutbetalda hyror och avgifter


486 557

476 027

1 596 804

1 673 342

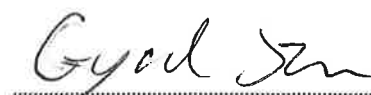
Malmö 12/4 2018



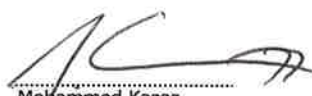
Bahri Shala



Beata Polanski



Gyrd Bruus



Mojammed Kazaz



Nerrus Sabani

Vår revisionsberättelse har 18-4-2018 avgivits beträffande denna årsredovisning, som gäller här standardutvärdering



Lars Johansson

BoRevision AB



Lars Johansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf RTB, org.nr. 769607-5709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf RTB för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

S

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 RTB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision AB är inte vid namn vald av stämman

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 18/4 2018

Lars Johansson

BoRevision 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 förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.