



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
DRAKEN I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Brf Draken

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Tisdagen den 22 maj 2018 klockan 19.00

Första beslutet togs den 23 januari 2018 då stämman med rösterna 33 för 1 mot) beslutade att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Lokal: Kvartersgården

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens 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. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisorer och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Inkomna motioner
19. Beslut att ändra föreningens stadgar. Andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (3/4 majoritet krävs).
20. Avslutning
21. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Draken i Malmö

Org nr 769617-2134

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

föreningens 6:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2011-2012 på fastigheten Draken 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Carl Flormansgatan 11-13. Föreningen har delägarförvaltning med Sundsfastigheter för kvartersgården Carl Flormansgatan 15.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad från 2017-01-01 i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	22	70-75
3	26	83-101
Parkeringsplatser	48	
Total lägenhetsyta	3880 kvm	

Lägenheternas medelyta 80,83 kvm.



HSB – där möjligheterna bor

Brf Draken

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-22.
Närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Vice ordförande Arne Cronström/Ulf Westholm
Sekreterare Berndt Berggren/Janet Floreng Lindfors
Studieorganisatör Kerstin Olsson

Utsedd av HSB Barbro Mohlin
Suppleant Janet Floreng Lindfors/Rolf Narberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sune Hylén och Kerstin Olsson samt suppleanten Rolf Narberg. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Sune Hylén, Arne Cronström/Ulf Westholm, Berndt Berggren/Janet Floreng Lindfors och Kerstin Olsson.

Revisorer

Ulf Westholm/Gert Magnusson och Jan-Olof Johansson avgått under året/Gull-Britt Olsson samt revisor från KPMG Mathias Nilsson.

Valberedning

Karin Wendt och Torbjörn Johansson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Sune Hylén och ersättare Arne Cronström/Ulf Westholm.

Vicevärd

Nina Bergström/Jonathan Ekfeldt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-11-07. Vid besiktningen framkom att åtgärder bör påpekas vid 5-årsbesiktningen 2017 som sprickor fasad i nr 13.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Styrelsen har haft mycket kontakt med HSB Projektpartner och MVB med sina underentreprenörer när det gäller garantiarbete. Arbetet med utformningen av vår gårdsmiljö är genomförd.

Det negativa för vår förening är att garantiarbete fortfarande vilar tungt över styrelsen.

Vår förening har delägare förvaltning med Sundsfastigheter HSB hyreshus Carl Flormansgatan 9.

Vi är också anslutna till Samfälligheten för gatumark, belysning och miljöhusen.

Båda dessa konstellationer gör att styrelsen får bl.a. bevaka fakturor för t.ex. vatten och elförbrukning.



Aktiviteter

För trivseln genomförde vi vårt femårsjubileum i tält på gården. Samtidigt invigdes ombyggnaden av gården.

Sång till Valborg och Oktoberfesten var populära inslag. Likaså adventskaffet.

Canastaspel och fotbollskvällar i kvartershuset är uppskattade aktiviteter.

Ekonomi

Året har inneburit förhandlingar med våra kreditinstitut.

Ett av våra största lån har resulterat i att vi bytt från SBAB till Stadshypotek/Handelsbanken. Under förhandlingarna gavs också möjligheter till amorteringar.

Totalt har vi en god ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet i 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 Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
Belopp vid årets ingång	73 720 000	18 361 000	649 644	-448 319	-114 815
Resultatdisposition under året				-114 815	114 815
Avsättning under året enligt UH-plan			132 000	-132 000	
Årets uttag motsvarande per. UH			-376 715	376 715	
Årets resultat					-360 998
Belopp vid årets utgång	73 720 000	18 361 000	404 929	-318 419	-360 998



Ekonomisk ställning och resultat

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 325	3 205	3 236	3 209	3 111
Rörelsens kostnader	-3 040	-2 648	-2 743	-2 321	-1 528
Finansiella poster, netto	-646	-672	-559	-1 086	-1 109
Årets resultat	-361	-115	-66	-198	474
Likvida medel & fin. placeringar	1 898	2 871	2 022	1 462	1 058
Skulder till kreditinstitut	34 291	35 930	36 068	36 207	36 346
Fond för yttre underhåll	405	650	538	388	238
Balansomslutning	126 740	128 652	129 163	129 103	129 560
Fastighetens taxeringsvärde	50 200	50 200	46 800	46 800	46 800
Soliditet %	72	72%	71%	72%	71%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	170	177	147	284	288
Låneskuld/kr/kvm	8 838	9 260	9 296	9 331	9 367
Avgift per kvm/kr	689	689	689	676	676

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-318 419
Årets resultat	-360 998
Summa till stämmans förfogande	-679 417

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-679 417
-------------------------	----------



HSB – där möjligheterna bor

Brf Draken

Org Nr: 769617-2134

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för förtroendet som visats oss under året.

Vår prioritering är att skapa gemenskap, trivsel och förståelse bland föreningens medlemmar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 324 888	3 205 237
Summa rörelseintäkter		<u>3 324 888</u>	<u>3 205 237</u>
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 828 980	-1 402 170
Övriga externa kostnader	3	-202 140	-226 605
Personalkostnader och arvoden	4	-57 143	-67 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-951 276	-951 276
Summa rörelsekostnader		<u>-3 039 539</u>	<u>-2 647 845</u>
Rörelseresultat		285 349	557 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	13 286	13 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-659 633	-685 269
Summa finansiella poster		<u>-646 347</u>	<u>-672 207</u>
Resultat efter finansiella poster		-360 998	-114 815
Årets resultat		-360 998	-114 815

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	124 587 496	125 538 772
Summa materiella anläggningstillgångar		124 587 496	125 538 772
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		124 587 996	125 539 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 320	1 494
Övriga fordringar	9	797 674	771 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	253 332	239 993
Summa kortfristiga fordringar		1 052 326	1 012 569
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 100 000	2 100 000
Summa omsättningstillgångar		2 152 326	3 112 569
SUMMA TILLGÅNGAR		126 740 322	128 651 841

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	12	92 081 000	92 081 000
Fond för yttre underhåll		404 929	649 644
Summa bundet eget kapital		92 485 929	92 730 644
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-318 419	-448 319
Årets resultat		-360 998	-114 815
Summa fritt eget kapital		-679 417	-563 134
Summa eget kapital		91 806 512	92 167 510
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13,14	34 152 600	35 791 224
Summa långfristiga skulder		34 152 600	35 791 224
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	138 624	138 624
Leverantörsskulder		105 877	100 610
Övriga skulder	16	31 134	26 314
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	17	505 575	427 559
Summa kortfristiga skulder		781 210	693 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 740 322	128 651 841

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt
Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Ursprunglig byggnad	0,85

Eget kapital

From 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Not 1	Nettoomsättning	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Årsavgifter bostäder	2 683 536	2 683 536
	Hyror	128 884	131 250
	Övrigt	512 468	390 451
	Summa	<u>3 324 888</u>	<u>3 205 237</u>
Not 2	Drift- Fastighetskostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Fastighetsskötsel och städning	186 358	262 190
	Löpande underhåll/Reparationer	98 376	71 121
	Periodiskt underhåll	376 715	114 856
	Uppvärmning	252 129	245 549
	El	176 016	89 239
	Vatten	97 894	80 619
	Sophämtning	52 383	72 904
	Övriga avgifter	342 146	187 231
	Gemensamma kostnader **	246 963	278 461
	Summa	<u>1 828 980</u>	<u>1 402 170</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Förvaltningskostnader	161 063	196 917
	Revisionskostnader extern	15 975	13 500
	Övriga kostnader	25 102	16 188
	Summa	<u>202 140</u>	<u>226 605</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	40 889	49 500
	Föreningsvald revisor	4 000	4 000
	Löner och ersättningar fastighetsförvaltning	2 222	2 823
	Sociala kostnader	10 032	11 471
	Summa	<u>57 143</u>	<u>67 794</u>

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Ränteintäkter	13 286	13 062
	Summa	<u>13 286</u>	<u>13 062</u>

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	659 633	685 269
	Summa	<u>659 633</u>	<u>685 269</u>

**

Samfällighetsföreningen Draken	Årsavgift	105 000	105 000
---------------------------------------	-----------	----------------	----------------

Delägarföreningen Draken 48/65 delar

Resultaträkning	Entremattor	1 322	1 425
	Löpande underhåll	4 269	33 935
	El	32 530	42 962
	Vatten	2 243	1 830
	Telefon	6 188	1 227
	Värme	10 338	10 338
	Fastighetsskötsel	49 876	0
	Övrigt	24 158	7 936
	Räntekostnader	18 863	77 764
	Intäkt	-8 049	-3 766
	Ränteintäkter	-40	-190
		<u>141 698</u>	<u>173 461</u>

Balansräkning**Tillgångar**

	Avräkningskonto	7 673	76 691
	Avräkning Brf Draken	<u>123 424</u>	<u>29 461</u>
		131 097	106 152

Skulder & Eget Kapital

	Lev skulder	8 512	6 445
	Upplupna kostnaderFörutbetalda intäkter	<u>122 585</u>	<u>99 707</u>
		131 097	106 152

Not 7	Byggnader och mark	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Draken 9 i Malmö.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	112 458 000	112 458 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	112 458 000	112 458 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 061 228	-2 109 952
	Årets avskrivningar	-951 276	-951 276
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 012 504	-3 061 228
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	16 142 000	16 142 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	16 142 000	16 142 000
	Bokfört värde Mark	16 142 000	16 142 000
	Bokfört värde Byggnad	108 445 496	109 396 772
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	124 587 496	125 538 772

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 50 200 000 kr. Värdeår 2012.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	41 000 000	9 200 000	50 200 000

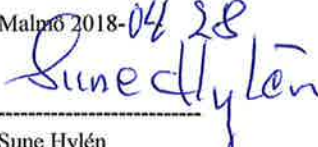
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
	Andel i HSB	500	500
	Summa	500	500

Not 9	Övriga fordringar	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
	Avräkningskonto HSB Malmö	784 197	771 079
	Övrig fordran	0	0
	Skattekonto	13 477	3
	Summa	797 674	771 082

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
	Ränteintäkter			1 281	2 712	
	Försäkring			42 052	41 423	
	Kabel-TV			10 377	10 376	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			199 622	185 482	
	Summa			253 332	239 993	
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar			<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
		Räntesats	Löptid			
	Placeringskonto HSB	0,61%-0,71%	6 månader	1 100 000	2 100 000	
	Summa			1 100 000	2 100 000	
Not 12	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
	Belopp vid årets ingång	73 720 000	18 361 000	649 644	-448 319	-114 815
	Resultatdisposition under året				-114 815	114 815
	Avsättning under året enligt UH-plan			132 000	-132 000	
	Årets uttag motsvarande per. UH			-376 715	376 715	
	Årets resultat					-360 998
	Belopp vid årets utgång	73 720 000	18 361 000	404 929	-318 419	-360 998
Not 13	Skulder till kreditinstitut			<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
	Långgivare	Räntesats	Lånenummer	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	0,60%	164794	2018-09-04	11 930 408	46 208
	SBAB	1,45%	23055686	2020-09-18	7 930 408	46 208
	Stadshypotek	0,60%	171285	2018-10-11	2 500 000	
	SBAB	2,13%	23055759	2023-09-01	11 930 408	46 208
	Summa			34 291 224	138 624	
	Avgår kortfristig del			138 624	138 624	
	Varav långfristig del			34 152 600	35 929 848	
Not 14	Långfristig skuld som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.			11 930 408	11 976 616	
Not 15	Kortfristig skuld till kreditinstitut			138 624	138 624	
	Finns SWAP-avtal i föreningen			Nej	Nej	
	Genomsnittlig ränta under året uppgick till			1,87%	2,02%	
Not 16	Övriga skulder			<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
	Källskatt december			10 530	15 839	
	Arbetsgivaravgift december			7 132	10 475	
	Övriga skulder			13 472	0	
	Summa			31 134	26 314	

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
	Extern revisionsarvode	14 852	14 500
	Upplupna räntekostnader	40 063	63 954
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	256 322	250 219
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194 338	98 886
	Summa	<u>505 575</u>	<u>427 559</u>

Not 18	Ställda säkerheter	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
	Uttagna pantbrev i fastighet	36 519 000	36 519 000
	Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>36 519 000</u>	<u>36 519 000</u>

Malmö 2018-04-28


 Sune Hylén



 Ulf Westholm



 Kerstin Olsson



 Janet Floreng Lindfors



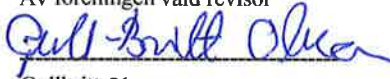
 Barbro Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-0504



 Gert Magnusson

Av föreningen vald revisor



 Gullbritt Olsson

Av föreningen vald revisor



KPMG AB

Mathias Nilsson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Draken i Malmö, org. nr 769617-2134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Draken i Malmö för år 2017.

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 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Draken i Malmö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 överträdelse 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.

Helsingborg den

4/5 2018

KPMG AB



Mathias Nilsson

Auktoriserad revisor



Gert Magnusson

Förtroendevald revisor



Gull-Britt Olsson

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.

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.

Egna anteckningar.

Lined area for notes with 15 horizontal lines.

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.