



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
FLÄDERN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5734

HSB Brf Flädern i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Flädern i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 10 april 2019 klockan 19:00

Lokal: Blå Rummet i källaren vid C-trappan.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Föreningsstämmans avslutande
22. Övrigt



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Flädern i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Flädern i Malmö

Org nr 746000-5734

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 75:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Bragden nr. 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kiviksgatan 4 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Enligt Lantmäteriets nationella lägenhetsregister fördelar sig föreningens lägenheter enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	16	42
2	16	52

Enligt ursprunglig låneansökan till Statens byggnadslånebyrå med ekonomisk plan fördelar sig föreningens lägenheter enligt följande:

R o k	Antal
2	16
3	16



HSB Brf Flådern i Malmö

Anledningen till att föreningens lägenheter klassificeras olika i Lantmäteriets nationella lägenhetsregister och i ursprunglig låneansökan med ekonomisk plan är att dessa tillämpar olika kriterier för vad som räknas som ett rum.

Med ett rum avser Lantmäteriet ett utrymme som har en golvyta på minst sju kvadratmeter och som har direkt dagsljus. Den matvrå som varje lägenhet ursprungligen hade i anslutning till köket uppfyller inte det första kriteriet.

Vidare innehar föreningen följande lokaler och parkeringsplatser:

	Antal	Yta m ²
Lokaler, hyresrätt	3	43
Parkeringsplatser	15	

Total lägenhetsyta 1539 kvm

Total lokalyta 43 kvm.

Lägenheternas medelyta 47 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Hösten 2017 genomfördes spolning av avloppsrören.

Vintern 2018 genomfördes radonmätning utan anmärkningar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april år 2018.

Närvarande var 12 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Emilia Bjurén
Sekreterare	Jessica Estigarribia
Studieorganisatör	Oscar Ralsmark
Ledamot	Matti Sumari
Ledamot	Lisabet Thorup
Utsedd av HSB	Agne Olsson
Suppleant	Lina Josefina Lindqvist
Suppleant	Alf Nilsson
Suppleant	Oscar Ralsmark

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lisabet Thorup och Emilia Bjurén samt suppleanterna Alf Nilsson och Oscar Ralsmark. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Emilia Bjurén, Jessica Estigarribia, Matti Sumari och Lisabet Thorup.



HSB Brf Flädern i Malmö

Revisorer

Bertil Bundy samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Karin Kvist och Helén Randau.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Emilia Bjurén med Jessica Estigarribia.

Vicevärd

Alla i styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 20 januari år 2019. Vid besiktningen konstaterades det att det finns tecken på att balkongerna är i behov av en totalrenovering inom de kommande tre till åtta åren. Det konstaterades därtill att man – i samband med att en sådan balkongrenovering genomförs – av kostnadseffektivitetsskäl även bör överväga att renovera fasaden och sockeln – detta eftersom putsen släpper, i synnerhet runt balkongerna – samt eventuellt även byta fastighetens fönster och balkongdörrar då dessa är i tveksamt skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: upphandling för och genomförande av totalrenovering av balkongerna och förmodligen i kombination med en helhetsrenovering av fasaden samt med ett byte av samtliga av fastighetens fönster och balkongdörrar. År 2019 ska OVK och sotning genomföras.

Planerade åtgärder ska finansieras med medel i fonden för yttre underhåll samt nya lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 827 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-04-01.

Styrelsen anser att en långsiktig bedömning – som utgår ifrån framförallt budget och underhållsplan – av föreningens ekonomiska situation ska styra behovet av avgiftshöjningar. Med anledning av den kommande renoveringen av balkonger, fasad samt fönster anser styrelsen det rimligt med en avgiftshöjning på 5%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 292 847 kr. Under året har föreningen amorterat 34 840 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

**HSB Brf Flådern i Malmö**

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen anser att årets resultat är gott.

Extrastämma

Ingen extrastämma har ägt rum.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga.

Väsentliga avtal

Det finns ingen tomträttsavgäld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Den omfattande renoveringen som styrelsen planerar påbörja under 2019 innebär i viss mån en ekonomisk osäkerhetsfaktor eftersom styrelsen i skrivande stund ännu ej har prisbilden helt klar. Eventuella riskfaktorer i projektet hanterar styrelsen i samarbete med en anlitad bygglefningskonsult.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar (45 föregående år).

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 i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 429 kr	676 746 kr	18 664 kr	136 221 kr
Resultatdisp. under året			136 221 kr	-136 221 kr
Avsättning år 2018 yttre fond		47 000 kr	- 47 000 kr	
Årets resultat				227 786 kr
Belopp vid årets slut	35 429 kr	723 746 kr	107 885 kr	227 786 kr



HSB Brf Flädern i Malmö

Ekonomisk ställning och resultat**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 330	1 272	1 395	1 327	1 316
Rörelsens kostnader	-1 065	-1 090	-1 173	-1 005	-987
Finansiella poster, netto	-37	-46	-71	-141	-141
Årets resultat	228	136	151	181	188
Likvida medel & fin. placeringar	1 862	1 673	1 374	1 216	930
Skulder till kreditinstitut	3 293	3 328	3 363	3 397	3 432
Fond för yttre underhåll	724	677	559	490	378
Balansomslutning	4 641	4 484	4 378	4 210	4 048
Fastighetens taxeringsvärde	12 314	12 314	12 314	10 766	10 766
Soliditet %	19%	19%	17%	14%	10%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	28	32	47	91	92
Låneskuld kr/kvm	2 081	2 104	2 125	2 148	2 170
Avgift kr/kvm	827	827	827	827	827

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	154 885
Årets resultat	227 786
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-47 000

Summa till stämmans förfogande**335 671****Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning

335 671

**Hsb Brf Flädern I Malmö**

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	1 305 300	1 305 673
Övriga intäkter	Not 2	<u>24 856</u>	<u>-33 870</u>
Summa Nettoomsättning		1 330 156	1 271 803
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-631 797	-631 933
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-109 594	-107 988
Löpande underhåll	Not 5	-27 426	-53 844
Övriga externa kostnader	Not 6	-132 368	-118 334
Fastighetsskatt/avgift		-36 942	-36 942
Avskrivningar	Not 7	<u>-127 140</u>	<u>-140 789</u>
Summa fastighetskostnader		-1 065 267	-1 089 830
Rörelseresultat		264 889	181 974
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 885	5 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-44 988</u>	<u>-51 064</u>
Summa finansiella poster		-37 103	-45 752
Årets resultat		227 786	136 221
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		227 786	136 221
Avsättning underhållsfond		<u>-47 000</u>	<u>-118 000</u>
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-47 000	-118 000
Överskott		180 786	18 221



Hsb Brf Flädern I Malmö

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 2 626 245	2 753 385
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9 91 875	0
	<u>2 718 120</u>	<u>2 753 385</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>2 718 820</u>	<u>2 754 085</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 600	0
Avräkningskonto HSB Malmö	862 377	673 466
Övriga fordringar	Not 11 14 601	13 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 41 959	42 522
	<u>920 537</u>	<u>729 563</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13 1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar	<u>1 920 537</u>	<u>1 729 563</u>
Summa tillgångar	<u>4 639 357</u>	<u>4 483 648</u>



Hsb Brf Flådern i Malmö

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

35 429

35 429

Fond för yttre underhåll

723 746676 746

759 175

712 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

107 885

18 664

Årets resultat

227 786136 221

335 672

154 885

Summa eget kapital

1 094 846867 060**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 202 6603 292 847

1 202 660

3 292 847

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 090 187

34 840

Leverantörsskulder

80 226

115 319

Aktuell skatteskuld

1 390

2 138

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

170 048171 444

2 341 851

323 741

Summa skulder

3 544 5113 616 588**Summa eget kapital och skulder**4 639 3574 483 648**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



Hsb Brf Flädern I Malmö

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	227 786	136 221
Avskrivningar	127 140	140 789
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	354 926	277 010
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 063	53 630
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 018 110	4 051
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 370 973	334 691
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-91 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-91 875	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 090 187	-34 840
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 090 187	-34 840
Årets kassaflöde	188 911	299 851
Likvida medel vid årets början	1 673 466	1 373 615
Likvida medel vid årets slut	1 862 377	1 673 466



Hsb Brf Flädern i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 44 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga 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).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 428.503 kr (föregående år 428.503 kr)



Hsb Brf Flädern i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	1 272 720	1 272 720
Hyresintäkter	32 580	32 953
Bruttoomsättning	1 305 300	1 305 673
Not 2		
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgift	7 966	2 240
Pantförskrivningsavgift	4 998	1 334
Avgift andrahandsupplåtelse	10 468	20 680
Gemensam utdebitering	0	1 137
Övriga intäkter	1 424	-59 260
Summa	24 856	-33 870
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	155 890	160 401
El	32 557	31 518
Uppvärmning	243 680	248 328
Vatten	69 976	61 972
Sophämtning	33 545	37 605
Övriga avgifter	96 149	92 109
Summa	631 797	631 933
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	79 621	78 400
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
Summa	83 621	82 400
Sociala kostnader	25 973	25 588
Summa	25 973	25 588
Totalt	109 594	107 988
Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	1 165	0
Material i löpande underhåll	4 260	9 666
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	8 625
Löpande underhåll tvättutrustning	6 121	9 247
Löpande underhåll Va/sanitet	4 415	24 000
Löpande underhåll värme	3 884	0
Löpande underhåll el	2 582	0
Löpande underhåll markytor	3 584	1 243
Skadegörelse	1 415	1 063
Summa	27 426	53 844
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	66 567	65 199
Revisionsarvoden	9 138	8 915
Övriga externa kostnader	56 663	44 220
Summa	132 368	118 334
Not 7		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	127 140	140 789
Summa	127 140	140 789



Hsb Brf Flädern i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 8 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 999 419	6 999 419			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 999 419	6 999 419			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 281 463	-4 140 674			
Årets avskrivningar	-127 140	-140 789			
Utgående avskrivningar	-4 408 603	-4 281 463			
Bokfört värde Byggnader	2 590 816	2 717 956			
Ingående anskaffningsvärde mark	35 429	35 429			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 429	35 429			
Bokfört värde Mark	35 429	35 429			
Bokfört värde Byggnader och Mark	2 626 245	2 753 385			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	8 200 000	8 200 000			
Byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000			
Mark - bostäder	4 114 000	4 114 000			
Mark - lokaler	4 114 000	4 114 000			
Taxeringsvärde totalt	12 314 000	12 314 000			
Not 9 Pågående byggnation					
Omklassificering	0	0			
Årets investeringar	91 875	0			
Pågående nyanläggningar	91 875	0			
Den pågående byggnationen avser det påbörjade arbetet med totalrenovering av balkongerna, helhetsrenovering av fasaden samt byte av samtliga av fastighetens fönster och balkongdörrar. Beräknad slutkostnad är ca 6 msek, exkl moms.					
Not 10 Andelar					
Andel HSB Malmö	500	500			
Andel Fonus	200	200			
	700	700			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	14 601	13 575			
	14 601	13 575			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter	704	1 948			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 255	40 574			
	41 959	42 522			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 000 000	1 000 000			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 429	0	676 746	18 664	136 221
Resultatdisponering under året				136 221	-136 221
Avsättning år 2018 yttre fond			47 000	-47 000	
Årets resultat					227 786
Belopp vid årets slut	35 429	0	723 746	107 885	227 786



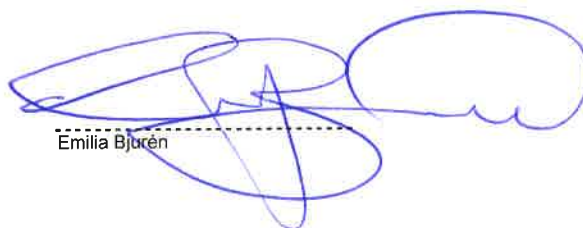
Hsb Brf Flädern i Malmö

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	199735	1,45%	2021-04-30	600 000	
Stadshypotek	65829	1,82%	2020-12-30	637 500	7 500
				1 237 500	7 500
Långfristiga skulder					1 202 660
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.					
Totala Skulder till kreditinstitut					3 292 847
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					3 118 647
Genomsnittsränta vid årets utgång					Nej 1,35%
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
				2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter				3 966 000	3 966 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	101820	1,25%	2019-06-30	671 597	12 340
Stadshypotek	87943	0,95%	2019-03-30	1 383 750	15 000
				2 055 347	27 340
Kortfristig del av långfristig skuld					2 090 187
Inklusive nästa års beräknade amortering					
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				1 534	2 959
Övriga upplupna kostnader				64 155	56 303
Förutbetalda hyror och avgifter				104 359	112 182
Övriga förutbetalda intäkter				0	0
				170 048	171 444

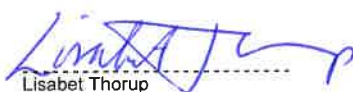
Malmö 613 - 2019

 Agne Olsson


 Matti Sumari


 Emilia Bjuren


 Jessica Estigarribia


 Lisabet Thorup
Vår revisionsberättelse har 19.03.11 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Bertil Bundy
 Av föreningen vald revisor


 Camilla Bakklund
 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flädern i Malmö, org.nr. 746000-5734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flädern i Malmö för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flådern i Malmö för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 11/3-2019



Camila Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bertil Bundy
Av föreningen vald 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.

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.