



ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

**HSB BRF
VADSBO
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vadsbo i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 8 maj 2017 kl 19.00.

Lokal: Tokyo World Trade Center, Jungmansgatan 12 (bottenvåningen)

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 revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Avslutning
19. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vadsbo i Malmö

Org nr 746000-5007

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 74: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 Vadsbo 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sergels väg 2 i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	10
2	58
3	51
4	2
Summa	121
Lokaler, bostadsrätt	1
Garage	0
Parkeringsplatser	0

Total lägenhetsyta 8036 kvm

Total lokalyta 35 kvm.

Lägenheternas medelyta 66,40 kvm.

M



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vadsbo i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2016.
Närvarande var 30 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Sven-Olof Dahl	Ledamot/ordförande
Gunilla Book	Ledamot/vice ordförande
Vera Lazarevic	Ledamot/sekreterare
Anna Windeleff Gustafson	Ledamot/studieorganisatör
Ann-Britt Blixt	Ledamot utsedd av HSB
Peter Jonasson	Suppleant
Ulf Albertsson	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Windeleff Gustafson och Gunilla Book och samt suppleanten Ulf Albertsson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Sven-Olof Dahl, Gunilla Book, Vera Lazarevic och Anna Windeleff Gustafson.

Revisorer

Oskar Kantoft och Fredrik Björklund som ordinarie och Christina Brinton som suppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Lisa Hedgårds, Sonja Nershill och Ann-Christine Palm.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Har varit Gunilla Book som ordinarie och Vera Lazarevic som vice.

Vicevärd

Gunilla Book

Vaktmästari och fastighetsadministration

Uppgifterna sköts av Dimce Karanfilovski som är anställd på heltid.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-12-27. Vid besiktningen framkom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: installation av nya porttelefoner, renovering av de yttre trädgårdarna, relining av avloppsstammar och energianalys av fastigheten för ev. åtgärder.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och vid behov med upplåning.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade att det inte föreligger något behov att höja årsavgiften under 2017.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr.

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 151 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhåll s fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 873	0	5 486 473	3 612 665	-52 271
Resultatdisp. under året				-52 271	52 271
lanspråktagan. 2016 av yttre fond			-30 358	30 358	
Avsättning år 2016 yttre fond			124 000	-124 000	
Årets resultat					872 817
Belopp vid årets slut	188 873	0	5 580 115	3 466 753	872 817

Ekonomisk ställning och resultat

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

04



HSB Brf Vadsbo i Malmö

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 379	4 208	4 158	4 098	3 904
Rörelsens kostnader	-3 511	-4 252	-3 344	-4 470	-3 769
Finansiella poster, netto	5	-8	-14	-26	-25
Årets resultat	873	-52	800	-398	110
Likvida medel & fin. placeringar	2 730	2 041	2 279	1 136	1 733
Skulder till kreditinstitut	0	0	701	792	1 313
Fond för yttre underhåll	5 580	5 486	6 288	6 103	6 855
Balansomslutning	11 092	10 226	10 884	10 207	11 144
Fastighetens taxeringsvärde	127 409	100 455	100 455	100 455	85 644
Soliditet %	91%	90%	85%	83%	80%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	0	2	3	4	5
Låneskuld/kr/kvm	0	0	87	99	163
Avgift per kvm/kr	509	509	505	491	351

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 560 395
Årets resultat	872 817
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-124 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	30 358
Summa till stämmans förfogande	4 339 569

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 339 569
-------------------------	------------------

QH



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 378 558	4 207 744
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 734 807	-1 478 816
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-632 573	-719 300
Löpande underhåll	Not 4	-175 541	-242 950
Periodiskt underhåll	Not 5	-30 358	-877 277
Övriga externa kostnader	Not 6	-340 624	-319 306
Fastighetsskatt/avgift		-157 518	-154 953
Avskrivningar	Not 7	-439 115	-459 047
Summa fastighetskostnader		-3 510 537	-4 251 649
Rörelseresultat		868 021	-43 905
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 796	5 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-13 488
Summa finansiella poster		4 796	-8 366
Årets resultat		872 817	-52 271
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		872 817	-52 271
Avsättning underhållsfond		-124 000	-76 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		30 358	877 277
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-93 642	801 277
Överskott		779 175	749 006



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	8 056 333	7 919 252
Inventarier	Not 9	40 500	95 696
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	37 188
		<u>8 096 833</u>	<u>8 052 136</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 097 333</u>	<u>8 052 636</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 424	11 163
Avräkningskonto HSB Malmö		2 730 182	2 041 011
Övriga fordringar	Not 12	4 608	11 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	257 051	109 944
		<u>2 994 265</u>	<u>2 173 484</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 994 265</u>	<u>2 173 484</u>
Summa tillgångar		<u>11 091 598</u>	<u>10 226 120</u>

OK



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	188 873	188 873
Fond för yttre underhåll	5 580 115	5 486 473
	<u>5 768 987</u>	<u>5 675 345</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 466 753	3 612 665
Årets resultat	872 817	-52 271
	<u>4 339 569</u>	<u>3 560 395</u>
Summa eget kapital	<u>10 108 556</u>	<u>9 235 740</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	249 150	223 117
Aktuell skatteskuld	11 702	10 318
Övriga skulder	Not 15 14 503	89 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 707 688	667 765
	<u>983 042</u>	<u>990 381</u>
Summa skulder	<u>983 042</u>	<u>990 381</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>11 091 598</u>	<u>10 226 120</u>

04



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 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 3 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2015/2016.

RU



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 087 500	4 087 500
Årsavgifter lokaler	49 224	49 224
Årsavgift el	177 209	0
Övriga intäkter	64 625	71 020
Summa	4 378 558	4 207 744
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	59 415	23 384
El	275 582	140 194
Uppvärmning	860 792	788 645
Vatten	244 470	234 258
Sophämtning	122 119	121 206
Övriga avgifter	172 430	171 129
Summa	1 734 807	1 478 816
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	89 000	89 000
Revisorsarvode	8 900	8 860
Löner och andra ersättningar	47 200	47 200
Summa	145 100	145 060
Löner och ersättningar	330 675	340 044
Uttagskatt	0	75 042
Övriga kostnader anställda	1 446	1 707
Summa	332 121	416 793
Sociala kostnader	155 352	157 447
Summa	155 352	157 447
Totalt	632 573	719 300
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	8 599	2 424
Material i löpande underhåll	61 002	33 446
Löpande underhåll tvättutrustning	19 303	23 070
Löpande underhåll av installationer	868	4 948
Löpande underhåll Va/sanitet	17 375	44 909
Löpande underhåll värme	2 750	0
Löpande underhåll ventilation	1 480	4 313
Löpande underhåll el	15 170	16 325
Löpande underhåll hissar	28 626	105 990
Löpande underhåll markytor	5 462	7 525
Försäkringsskador	14 908	0
Summa	175 541	242 950
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll värme	30 358	43 857
Periodiskt underhåll hissar	0	38 497
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	794 923
Summa	30 358	877 277
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	162 367	160 086
Revisionsarvoden	9 888	9 625
Övriga externa kostnader	168 369	149 595
Summa	340 624	319 306

**HSB Brf Vadsbo i Malmö**

Noter		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	383 919	403 850
	Inventarier	55 196	55 197
	Summa	439 115	459 047

OK



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 003 158	12 003 158
Omklassificering från pågående byggnation , enhetsmätning	521 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 524 157	12 003 157
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 293 906	-3 890 056
Årets avskrivningar	-383 919	-403 850
Utgående avskrivningar	-4 677 825	-4 293 906
Bokfört värde Byggnader	7 846 333	7 709 252
Ingående anskaffningsvärde mark	210 000	210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 000	210 000
Bokfört värde Mark	210 000	210 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	8 056 333	7 919 252
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	65 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	290 000	336 000
	65 290 000	58 336 000
Mark - bostäder	62 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	119 000	119 000
	62 119 000	42 119 000
Taxeringsvärde totalt	127 409 000	100 455 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	518 916	518 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	518 916	518 916
Ingående avskrivningar	-423 220	-368 023
Årets avskrivningar	-55 196	-55 197
Utgående avskrivningar	-478 416	-423 220
Bokfört värde	40 500	95 696
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	37 188	0
Omklassificering till Byggnation	-521 000	0
Årets investeringar	483 812	37 188
Pågående nyanläggningar	0	37 188
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		4 608	11 366		
		4 608	11 366		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257 051	109 944		
		257 051	109 944		
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 873	0	5 486 473	3 612 665	-52 271
Resultatdisponering under året				-52 271	52 271
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-30 358	30 358	
Avsättning år 2016 yttre fond			124 000	-124 000	
Årets resultat					872 817
Belopp vid årets slut	188 873	0	5 580 115	3 466 753	872 817



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	6 156	5 977
Arbetsgivaravgifter	8 347	8 161
Mervärdesskatt	0	75 042
	14 503	89 181
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	354 829	332 829
Förutbetalda hyror och avgifter	352 859	334 936
	707 688	667 765
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	6 601 000	6 601 000
varav frigjorda	6 601 000	6 601 000
Ansvarsförbindelse	6 800	6 395

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: installation av nya porttelefoner
renovering av de yttre trädgårdarna, relining av avloppsstammar och energianalys av fastigheten för ev. åtgärder.

Malmö 314 - 2017
Anna Windeleff Gustavsson
Ann-Britt Blixt
Gunilla Book
Sven-Olof Dahl
Vera LazarevicVår revisionsberättelse har 13,4 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning
Fredrik Björklund
Av föreningen vald revisor
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Oskar Kahlöft
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vadsbo i Malmö org.nr. 746000-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vadsbo i Malmö för år 2016.

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 2016 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Vadsbo i Malmö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 13/4 2017



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Fredrik Björklund

Av föreningen vald revisor



Oskar Kantoft

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	872 817	-52 271
Avskrivningar	439 115	459 047
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 311 932</u>	<u>406 776</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 610	-1 757
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-7 339</u>	<u>5 092</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 172 983</u>	<u>410 111</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-483 812</u>	<u>-37 188</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-483 812</u>	<u>-37 188</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>-610 875</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-610 875</u>
Årets kassaflöde	689 171	-237 952
Likvida medel vid årets början	2 041 011	2 278 963
Likvida medel vid årets slut	2 730 182	2 041 011

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.