



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF  
VADSBO  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vadsbo i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen 14 maj 2018 kl 19.00.

där man även behandlar information om första beslut om att anta nya stadgar för föreningen (minst majoritet krävs)

**Lokal: Tokyo, WTC, Jungmansgatan 12 (bottenvåningen), Malmö**

---

---

## DAGORDNING

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
18. Informations om och första beslutet om att anta nya stadgar för föreningen (minst enkel majoritet krävs) Stadgeförslag bifogas
19. Avslutning





# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Org nr 746000-5007

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 – 2017-12-31**

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 Vadsbo 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sergels väg 2, 217 57 Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	10
2	58
3	51
4	2
<b>Totalt:</b>	<b>121</b>
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta 8036 kvm	
Total lokalyta 35 kvm.	
Lägenheternas medelyta 66,4 kvm.	



### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2017.  
Närvarande var 52 medlemmar varav 38 röstberättigade.

### Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Olof Dahl och Vera Lazarevic samt suppleanten Peter Jonasson. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### Firmatecknare två i förening

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

### Revisorer

Fredrik Björklund och Lisbeth Thorsen Carlberg som ordinarie suppleanter och Christina Brinton som revisorsuppleant samt revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Lisa Hedgårds, Sonja Nershill och Ann-Christine Palm.

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gunilla Book ordinarie och Vera Lazarevic suppleant.

### Vicevärd

Gunilla Book

### Vaktmästeri och fastighetsadministration

Uppgifterna sköts av Dimce Karanfilovski, anställd på 80 %.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Vi har installerat nya porttelefoner.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av ordförande och vaktmästare 2017-12-28. Vid besiktningen framkom att vissa skador på husets puts kan noteras. I entrén på Sergels väg 2 flagnar färgen på väggarna. Det finns skador i betongen i trappan ner till cykelkällaren.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande

S  
San



större åtgärder:

Planerna för 2018 är att byta ut belysningen mot ledlampor och det inkluderar ny belysning i källaren. Dessutom finns det planer på att uppdatera alla el-centraler som inte är utbytta till moderna med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Under våren kommer vi att dra igång ett projekt för att göra en energikartläggning av fastigheten för att i förlängningen se vad vi kan göra för att effektivisera vår användning av energi och vilka alternativ till uppvärmning som är mest fördelaktiga för föreningen.

Vi kommer även under våren att gå igenom beläggningen på takterrasserna som delvis är utsliten och även se över vindskydd och blomlådor till terrasser och balkonger.

Planerade åtgärder ska finansieras med tillgångar från egen kassa.

### **Beslut om nya stadgar**

Till stämman i maj 2018 kommer en uppdatering av stadgarna att presenteras. Anledningen är att 2016 ändrades Lagen om ekonomiska föreningar och det nya förslaget till stadgar som kommer att presenteras är anpassat till den nya lagstiftningen och det är ett krav att stadgarna följer lagstiftningen. Beslut om nya stadgar måste fattas på två föreningsstämmor och det första beslutet (första läsningen) kommer att tas på den ordinarie stämman den 14 maj 2018 och det andra beslutet (andra läsningen) på en extra stämma som kommer att utlysas efter att den ordinarie stämman har hållits.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna under 2018.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr.

### **Medlemsinformation**

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 153 medlemmar (151 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.

**Eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 873	0	5 580 115	3 466 753	872 817
Resultatdisp. under året				872 817	-872 817
lanspråktagan. 2017 av yttre fond			-648 171	648 171	
Avsättning år 2017 yttre fond			402 000	-402 000	
Årets resultat					294 812
Belopp vid årets slut	188 873	0	5 333 944	4 585 740	294 812

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 489	4 379	4 208	4 158	4 098
Rörelsens kostnader	-4 205	-3 511	-4 252	-3 344	-4 470
Finansiella poster, netto	11	5	-8	-14	-26
Årets resultat	295	873	-52	800	-398

Likvida medel & fin. placeringar	3 400	2 730	2 041	2 279	1 136
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	701	792
Fond för yttre underhåll	5 334	5 580	5 486	6 288	6 103
Balansomslutning	11 406	11 092	10 226	10 884	10 207
Fastighetens taxeringsvärde	127 409	127 409	100 455	100 455	100 455
Soliditet %	91%	91%	90%	85%	83%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	0	0	2	3	4
Låneskuld/kr/kvm	0	0	0	87	99
Avgift per kvm/kr	509	509	509	505	491

**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	4 585 740
Årets resultat	294 812
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 880 552</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	4 880 552
-------------------------	-----------





## HSB Brf Vadsbo i Malmö

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 488 687</b>	<b>4 378 558</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 942 133	-1 734 807
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-588 619	-632 573
Löpande underhåll	Not 4	-172 653	-175 541
Periodiskt underhåll	Not 5	-648 171	-30 358
Övriga externa kostnader	Not 6	-332 996	-340 624
Fastighetsskatt/avgift		-163 205	-157 518
Avskrivningar	Not 7	-356 798	-439 115
Summa fastighetskostnader		<u>-4 204 575</u>	<u>-3 510 537</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>284 112</b>	<b>868 021</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 700	4 796
Summa finansiella poster		<u>10 700</u>	<u>4 796</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>294 812</b>	<b>872 817</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		294 812	872 817
Avsättning underhållsfond		-402 000	-124 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		648 171	30 358
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>246 171</u>	<u>-93 642</u>
<b>Överskott</b>		<b>540 983</b>	<b>779 175</b>

} d  
Sed



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

## Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Inventarier

Not 8	7 713 035	8 056 333
Not 9	27 000	40 500
	<u>7 740 035</u>	<u>8 096 833</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

7 740 535      8 097 333

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 180	2 424
	1 399 842	2 730 182
Not 11	6 510	4 608
Not 12	258 065	257 051
	<u>1 665 597</u>	<u>2 994 265</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13      2 000 000      0

Summa omsättningstillgångar

3 665 597      2 994 265**Summa tillgångar****11 406 132**      **11 091 598**



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

## Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

188 873

188 873

Fond för yttre underhåll

5 333 944

5 580 115

5 522 8165 768 987*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 585 740

3 466 753

Årets resultat

294 812

872 817

4 880 5524 339 569

Summa eget kapital

10 403 36810 108 556

## Skulder

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

220 530

249 150

Aktuell skatteskuld

13 792

11 702

Övriga skulder

Not 15

47 799

14 503

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

720 643

707 688

1 002 765983 042

Summa skulder

1 002 765983 042**Summa eget kapital och skulder****11 406 132****11 091 598**



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	294 812	872 817
Avskrivningar	<u>356 798</u>	<u>439 115</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	651 610	1 311 932
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 672	-131 610
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>19 722</u>	<u>-7 339</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	669 660	1 172 983
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-847 096</u>	<u>-1 330 908</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-847 096	-1 330 908
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-177 436</b>	<b>-157 925</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 730 182</b>	<b>2 041 011</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 399 842</b>	<b>2 730 182</b>



## 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).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 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 2,6 %

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017.

S  
2  
500



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	4 087 500	4 087 500
Årsavgifter lokaler	49 224	49 224
Årsavgift el	288 945	177 209
Övriga intäkter	63 018	64 625
	<b>4 488 687</b>	<b>4 378 558</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	109 639	59 415
El	382 862	275 582
Uppvärmning	909 217	860 792
Vatten	235 579	244 470
Sophämtning	120 879	122 119
Övriga avgifter	183 957	172 430
<b>Summa</b>	<b>1 942 133</b>	<b>1 734 807</b>
<b>Not 3 Personalkostnader och arvoden</b>		
Styrelsearvode	89 600	89 000
Revisorsarvode	8 960	8 900
Löner och andra ersättningar	47 350	47 200
<b>Summa</b>	<b>145 910</b>	<b>145 100</b>
Löner och ersättningar	294 246	330 675
Övriga kostnader anställda	851	1 446
<b>Summa</b>	<b>295 097</b>	<b>332 121</b>
Sociala kostnader	147 612	155 352
<b>Summa</b>	<b>147 612</b>	<b>155 352</b>
<b>Totalt</b>	<b>588 619</b>	<b>632 573</b>
Medeltalet anställda under räkenskapsåret	1	1
<b>Not 4 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	12 438	8 599
Material i löpande underhåll	14 148	61 002
Löpande underhåll av lokaler	10 244	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 806	0
Löpande underhåll tvättutrustning	8 732	19 303
Löpande underhåll av installationer	0	868
Löpande underhåll Va/sanitet	15 322	17 375
Löpande underhåll värme	1 250	2 750
Löpande underhåll ventilation	13 973	1 480
Löpande underhåll el	17 742	15 170
Löpande underhåll hissar	52 461	28 626
Löpande underhåll huskropp utvändigt	11 246	0
Löpande underhåll markytor	5 817	5 462
Försäkringsskador	4 475	14 908
<b>Summa</b>	<b>172 653</b>	<b>175 541</b>
<b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	75 000	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	41 856	0
Periodiskt underhåll installationer	441 040	0
Periodiskt underhåll värme	33 460	30 358
Periodiskt underhåll markytor	56 815	0
<b>Summa</b>	<b>648 171</b>	<b>30 358</b>



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	171 669	162 367
	Revisionsarvoden	10 325	9 888
	Övriga externa kostnader	151 002	168 369
	<b>Summa</b>	<b>332 996</b>	<b>340 624</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	343 298	383 919
	Inventarier	13 500	55 196
	<b>Summa</b>	<b>356 798</b>	<b>439 115</b>



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 524 158	12 003 158
Omklassificering	0	521 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 524 158	12 524 158
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 677 825	-4 293 906
Årets avskrivningar	-343 298	-383 919
Utgående avskrivningar	-5 021 123	-4 677 825
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>7 503 035</b>	<b>7 846 333</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	210 000	210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 000	210 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>7 713 035</b>	<b>8 056 333</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	290 000	290 000
	65 290 000	65 290 000
Mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Mark - lokaler	119 000	119 000
	62 119 000	62 119 000
Taxeringsvärde totalt	127 409 000	127 409 000
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	518 916	518 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	518 916	518 916
Ingående avskrivningar	-478 416	-423 220
Årets avskrivningar	-13 500	-55 196
Utgående avskrivningar	-491 916	-478 416
<b>Bokfört värde</b>	<b>27 000</b>	<b>40 500</b>
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

S  
K  
500





## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	6 510	4 608			
		<u>6 510</u>	<u>4 608</u>			
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Upplupna ränteintäkter	8 040	0			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 025	257 051			
		<u>258 065</u>	<u>257 051</u>			
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	2 000 000	0			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	188 873	0	5 580 115	3 466 753	872 817
	Resultatdisponering under året				872 817	-872 817
	lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-648 171	648 171	
	Avsättning år 2017 yttre fond			402 000	-402 000	
	Årets resultat					294 812
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>188 873</b>	<b>0</b>	<b>5 333 944</b>	<b>4 585 740</b>	<b>294 812</b>

f  
L  
S. 13



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	24 922	6 156
Arbetsgivaravgifter	22 877	8 347
	<u>47 799</u>	<u>14 503</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Övriga upplupna kostnader	361 832	354 829
Förutbetalda hyror och avgifter	358 811	352 859
	<u>720 643</u>	<u>707 688</u>

Malmö 9,4 - 2018  
Anna Windeleff Gustavsson  
Ann-Britt Blixt  
Vera Lazarevic  
Gunilla Book  
Sven-Olof DahlVår revisionsberättelse har 18, 4 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Fredrik Björklund  
Av föreningen vald revisor  
Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Lisbeth Thorsen Carlberg  
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 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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

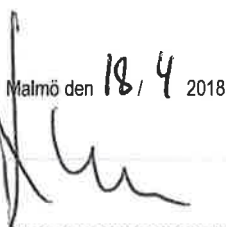
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

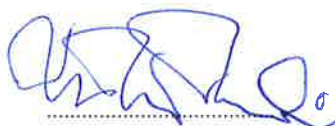
Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö den 18/4 2018  


Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Fredrik Björklund  
Av föreningen vald revisor



Lisbeth Thorsen  
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.