



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
VADSBO
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vadsbo i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 13 maj 2019 kl 19.00

Lokal: Tokyo, World Trade Center, Jungmansgatan 12, Malmö (ingång från Kockums torg)

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. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande

Information och diskussion

Efter förhandlingarna tar vi tid till information och diskussion om hur vi på bästa sätt utvecklar föreningens fastighet. Alla får möjlighet att ställa frågor och ha synpunkter. Föreningsstämman avslutas med supé på restaurang Novel.



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vadsbo i Malmö

Org nr 746000-5007

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

föreningens 76:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1942 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). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Försäkring

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

Lägenhetsfördelning

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 8 036 kvm, total lokalyta 35 kvm, lägenheternas medelyta 66,40 kvm. }



Styrelse

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Windeleff Gustafsson och Gunilla Book samt suppleanten Ulf Albertsson. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

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

Revisorer

Fredrik Björklund, ord, och Christina Brinton, suppleant, samt revisor Lars Johansson utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Wennerberg, Kerstin Coats och Elisabeth Malmheden med Eva Wennerberg som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Gunilla Book med Vera Lazarevic som suppleant.

Vicevärd och vaktmästare

Vicevärd har varit Gunilla Book och anställd vaktmästare på 80 % tjänst har varit Dimce Karanfilovski.

Årlig besiktning

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av ordförande och vaktmästare 2018-12-28 och vid besiktningen framkom bland annat att dagvattenledningen längs huskroppen på Sergels väg har dålig genomrinning. Rötter från buskar och träd som trängt in i rören har frästs bort och ledningen har relinats.

§



Större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

- 1989 Byte av vattenstammar
- 1989 Byte av el-stammar
- 1990 Tätning av takterrasser med gummiassfalt och montering av trätrallor på takterrasserna
- 1991 Ommålning av fönster
- 1993 Byte av fönster till aluminiumprofiler på utsidan
- 1995 Ommålning av fasad och omgjutning av balkonger och nya räcken och plåtar
- 1999 Renovering av hissarna
- 1999 Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar
- 2000 Ommålning av trapphusen
- 2002 Byggnation av miljöhus
- 2003 Installerades nya maskiner i tvättstugan.
- 2004 Inrättande av bibliotek
- 2005 Byte av takpapp och häng- och stuprännor och byte till nya trätrallor på takterrasserna
- 2008 Anläggning av gym
- 2011 Ombyggnation av pannrum till styrelserum, vaktmästarkontor, verkstad och förråd
- 2012 Installation av styrsystemet Egain för värmesystemet
- 2012 Byggnation av grillsalong
- 2012 Inrättande av ny tvättstuga
- 2012 Inrättande av gästlägenhet
- 2012 Anläggning av ny trädgård på innergården
- 2015 Omfogning av skorstenarna och inplåtning av skorstenskronorna
- 2016 Övergång till gemensam el, installation av nya el-mätare i lägenheterna och ny el-central i källaren
- 2017 Installation av nya porttelefoner

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/5 2018 och närvarande var 45 medlemmar varav 35 röstberättigade. Beslut fattades att anta nya stadgar, första läsningen.

Extra föreningsstämma hölls den 15/8 2018 och närvarande var 60 medlemmar varav 43 röstberättigade. Beslut fattades att anta nya stadgar, andra läsningen.

§



Planerade större åtgärder

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Under våren 2019 byts belysningen i källaren ut mot ledbelysning samt att den inte kommer att stå tänd 100 % dygnet runt. Vi planerar också att 2019 uppdatera alla el-centraler i huset, utom de som nyligen är utbytta. Takterrasserna kommer också att få ny beläggning. Vi har tagit fram förslag på keramiska plattor som ska var mycket mer hållbara än den befintliga träbeläggningen. Under året har vi också startat en energianalys som utförs av ett konsultföretag. Rapporten beräknas vara klar under första kvartalet 2019. Den ger oss förhoppningsvis ett bra underlag för vidare åtgärder för att öka husets energieffektivitet. Energimyndigheten har beviljat oss stöd för denna energikartläggning.

Finansiering av underhåll

De planerade kommande underhållsåtgärderna kommer att finansieras med egna medel.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Höjning av avgiften

Den för år 2019 upprättade budgeten visar inget behov av höjning och styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade under året.

Avgiftsförändringar

2010	Ingen
2011	Ingen
2012	Ingen
2013	3 % ökning
2014	3 % ökning
2015	Ingen
2016	Ingen
2017	Ingen
2018	Ingen
2019	Ingen

Föreningens lån

Föreningen har för närvarande inga banklån.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppgår till 709 409 kr, drygt 400 000 kr mer än 2017. Under 2018 har inga större insatser krävts för att hålla fastigheten i skick men under 2019 vet vi redan nu att både underhåll och nyinvesteringar kommer att öka och därmed kommer resultatet, enligt vår budget, att minska för 2019.

§



Medlemsinformation

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 149 medlemmar (153 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. Underhålls avgift fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 873	0 5 333 944	4 585 740	294 812
Resultatdisp. under året			294 812	-294 812
lansspråktagan. 2018 av yttre fond		-251 399	251 399	
Avsättning år 2018 yttre fond		418 000	-418 000	
Årets resultat				709 409
Belopp vid årets slut	188 873	0 5 500 545	4 713 951	709 409

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 484	4 489	4 379	4 208	4 158
Rörelsens kostnader	-3 794	-4 205	-3 511	-4 252	-3 344
Finansiella poster, netto	19	11	5	-8	-14
Årets resultat	709	295	873	-52	800

Likvida medel & fin.
placeringar

placeringar	4 313	3 400	2 730	2 041	2 279
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	701
Fond för yttre underhåll	5 501	5 334	5 580	5 486	6 288
Balansomslutning	12 008	11 406	11 092	10 226	10 884
Fastighetens taxeringsvärde	127 409	127 409	127 409	100 455	100 455
Soliditet %	93%	91%	91%	90%	85%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	0	0	0	2	3
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	87
Avgift kr/kvm	509	509	509	509	505

§



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	4 713 951
Årets resultat	709 409
Summa till stämmans förfogande	5 423 359

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 423 359
-------------------------	-----------

§



HSB Brf Vadsbo i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	4 136 724	4 136 724
Övriga intäkter	Not 2	347 708	351 963
Summa Nettoomsättning		4 484 432	4 488 687
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 028 932	-1 942 133
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-509 074	-588 619
Löpande underhåll	Not 5	-159 705	-172 653
Periodiskt underhåll	Not 6	-251 399	-648 171
Övriga externa kostnader	Not 7	-379 391	-332 996
Fastighetsskatt/avgift		-165 867	-163 205
Avskrivningar	Not 8	-299 330	-356 798
Summa fastighetskostnader		-3 793 697	-4 204 575
Rörelseresultat		690 735	284 112
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 674	10 700
Summa finansiella poster		18 674	10 700
Årets resultat		709 409	294 812
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		709 409	294 812
Avsättning underhållsfond		-418 000	-402 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		251 399	648 171
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-166 601	246 171
Överskott		542 808	540 983

S



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 7 427 205	7 713 035
Inventarier	Not 10 13 500	27 000
	<u>7 440 705</u>	<u>7 740 035</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>7 441 205</u>	<u>7 740 535</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 275	1 180
Avräkningskonto HSB Malmö	1 813 907	1 399 842
Övriga fordringar	Not 12 6 155	6 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 243 803	258 065
	<u>2 067 141</u>	<u>1 665 597</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14 2 500 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar	<u>4 567 141</u>	<u>3 665 597</u>
Summa tillgångar	<u>12 008 346</u>	<u>11 406 132</u>

S



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	188 873	188 873
Fond för yttre underhåll	5 500 545	5 333 944
	<u>5 689 417</u>	<u>5 522 816</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 713 951	4 585 740
Årets resultat	709 409	294 812
	<u>5 423 359</u>	<u>4 880 552</u>
Summa eget kapital	<u>11 112 776</u>	<u>10 403 368</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	156 203	220 530
Aktuell skatteskuld	13 760	13 792
Övriga skulder	Not 16 10 289	47 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 715 317	720 643
	<u>895 569</u>	<u>1 002 765</u>
Summa skulder	<u>895 569</u>	<u>1 002 765</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 008 346</u>	<u>11 406 132</u>

S



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	709 409	294 812
Avskrivningar	<u>299 330</u>	<u>356 798</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 008 739	651 610
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 522	-1 672
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-107 195</u>	<u>19 722</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	914 065	669 660
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	-847 096
Årets kassaflöde	914 065	-177 436
Likvida medel vid årets början	3 399 842	2 730 182
Likvida medel vid årets slut	4 313 907	3 399 842



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 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 2,3 %

Inventarier

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

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 omförding mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Arsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	4 087 500	4 087 500
	Årsavgifter lokaler	49 224	49 224
	Bruttoomsättning	4 136 724	4 136 724
Not 2	Övriga intäkter		
	Årsavgift el	274 212	288 945
	Övriga intäkter	73 496	63 018
	Summa	347 708	351 963
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	133 371	109 639
	El	391 040	382 862
	Uppvärmning	943 824	909 217
	Vatten	245 309	235 579
	Sophämtning	132 949	120 879
	Övriga avgifter	182 439	183 957
	Summa	2 028 932	1 942 133
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	91 000	89 600
	Revisorsarvode	9 100	8 960
	Löner och andra ersättningar	49 430	47 350
	Summa	149 530	145 910
	Löner och ersättningar	275 779	294 246
	Övriga kostnader anställda	1 258	851
	Summa	277 037	295 097
	Sociala kostnader	75 757	147 612
	Övriga gemensamma kostnader	6 750	0
	Summa	82 507	147 612
	Totalt	509 074	588 619
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	1	1
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	14 959	12 438
	Material i löpande underhåll	32 370	14 148
	Löpande underhåll av lokaler	0	10 244
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	4 806
	Löpande underhåll tvättutrustning	16 814	8 732
	Löpande underhåll av installationer	3 738	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	37 213	15 322
	Löpande underhåll värme	0	1 250
	Löpande underhåll ventilation	0	13 973
	Löpande underhåll el	0	17 742
	Löpande underhåll hissar	51 271	52 461
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	11 246
	Löpande underhåll markytor	3 340	5 817
	Försäkringsskador	0	4 475
	Summa	159 705	172 653

S



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	75 000
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	41 856
	Periodiskt underhåll installationer	0	441 040
	Periodiskt underhåll värme	139 888	33 460
	Periodiskt underhåll el	111 511	0
	Periodiskt underhåll markytor	0	56 815
	Summa	251 399	648 171
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	170 496	171 669
	Revisionsarvoden	10 588	10 325
	Övriga externa kostnader	198 307	151 002
	Summa	379 391	332 996
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	285 830	343 298
	Inventarier	13 500	13 500
	Summa	299 330	356 798

}



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 524 157	12 524 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 524 157	12 524 157
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 021 123	-4 677 825
Årets avskrivningar	-285 830	-343 298
Utgående avskrivningar	-5 306 953	-5 021 123
Bokfört värde Byggnader	7 217 205	7 503 035
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	7 427 205	7 713 035
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
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	518 916	518 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	518 916	518 916
Ingående avskrivningar	-491 916	-478 416
Årets avskrivningar	-13 500	-13 500
Utgående avskrivningar	-505 416	-491 916
Bokfört värde	13 500	27 000
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

S



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		6 155	6 510		
		<u>6 155</u>	<u>6 510</u>		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		9 594	8 040		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 209	250 025		
		<u>243 803</u>	<u>258 065</u>		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		2 500 000	2 000 000		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 873	0	5 333 944	4 585 740	294 812
Resultatdisponering under året				294 812	-294 812
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-251 399	251 399	
Avsättning år 2018 yttre fond			418 000	-418 000	
Årets resultat					709 409
Belopp vid årets slut	188 873	0	5 500 545	4 713 951	709 409

S



HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	6 658	24 922
Arbetsgivaravgifter	3 631	22 877
	<u>10 289</u>	<u>47 799</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	386 228	361 832
Förutbetalda hyror och avgifter	329 089	358 811
	<u>715 317</u>	<u>720 643</u>

Malmö 4,4 - 2019
Anna Windeleff Gustavsson
Ann-Britt Blixt
Sven-Olof Dahl
Gunilla Book
Vera LazarevicVår revisionsberättelse har 9,4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Fredrik Björklund
Av föreningen vald revisor
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd 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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionssed 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.

5

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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 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 9/4 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Fredrik Björklund
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 förutbetalad 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. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Egna anteckningar.

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.