



Pergolan

ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**BRF PERGOLAN
I LIMHAMN**

ÅRSREDOVISNING BRF PERGOLAN I LIMHAMN

Org. nr 769616-7274

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2018-01-01 – 2018-12-31**. Bostadsrättsföreningen bildades 2007, men då våra 4 hus blev färdigställda 2017 räknas detta som vårt andra verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Vi i styrelsen har under 2018 haft totalt 12 styrelsemöten. Vi har under året bl.a arbetat med frågorna om inglasning, markiser och AC, men har pga husens konstruktion i slutet av året tvingats konstatera att vi tyvärr inte kan genomföra något av detta. Den andra stora frågan som upptagit styrelsen under 2018 har varit gemensam el. Vi anordnade ett välbesökt informationsmöte för boende den 11 december där de kunde ställa frågor till tilltänkt entreprenör Techem. Vi kommer att fortsätta med denna fråga under våren 2019. Vi kommer också att under året genomföra s.k. SBA (Systematiskt BrandskyddsArbete) samt upprätta en underhållsplan. Mer information om detta kommer att finnas på vår hemsida www.brfpergolan.com. Här lägger vi ut all information som ni boende kan ha nytta av.

Vi har också haft representanter i Brukarrådet och samarbetar med övriga bostadsrättsföreningar inom området i ”4 föreningar”.

Under året har servicebolaget som ansvarar för service i lounge och spa samt restaurangen överlåtits från Victoria Park till Four Gardens. Från 1 juli höjdes den s.k. serviceavgiften med 1,58 %.

Det är vi som sitter i styrelsen:

”Befattning”	Namn, adress	Vald fram till stämma
Ordförande	Christa Topp Prevost, Kalkstensvägen 8	2019
Ekonomiskt ansvarig	Tommy Lundberg, Kalkstensvägen 10	2020
Sekreterare	Lena Hjalmarsson, Kalkstensvägen 6	2020
Ledamot	Sandra Schultz, Kalkstensvägen 8	2019
Ledamot	Gunhild Wennström Frejborn, Kalkstensvägen 10	2019
Suppleant	Conny Bergqvist, Kalkstensvägen 10	avgick 2018-10-03
Suppleant	Lena Nilsson, Kalkstensvägen 8	2020
Suppleant	Stig Rasmusson, Kalkstensvägen 10	2019

Victoria Park/Four Gardens har rätt att utse en ledamot och en suppleant, men inte utnyttjat den rätten under året.

Firman tecknas av ledamöterna, två i förening.

Revisor under 2018 har varit Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, Mats Åkerlund. Vi har också haft två föreningsrevisorer, Inger Johansson, Kalkstensvägen 6, och Joanna Lasek, Kalkstensvägen 6.

Valberedningen består av Eva Bruce, Kalkstensvägen 4, sammankallande och Ali Yagoubi, Kalkstensvägen 10.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i våra hus upplåta lägenheter för permanent boende och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningens hus byggdes klart år 2017 på fastigheten Lilla Högesten 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kalkstensvägen 4–10 i Limhamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Skåne.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande (enligt den ekonomiska planen):

R o k	Yta m ²	Antal st	Yta/lägenhetstyp
1	45	8	360
2	54	12	648
2	55	4	220
3	72	2	144
3	73	4	292
3	79	18	1422
3	87	2	174
3	88	2	176
3	91	4	364
3	96	6	576
4	90	2	180
Totalt		64	4556

- Parkeringsplatser 63

Lägenheternas medelyta 71,2 m².

Tomtyta 8 043 m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga underhållsåtgärder är planerade för 2019.

Budgeten för 2019 innebär en höjning av avgifterna på 1 % från 1 april 2019. Detta helt i enlighet med vad styrelsen anser om avgiftshöjningar, dvs att avgifterna i normala fall ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 812 000 kronor med en årlig amortering på 291 000 kronor. Lånen är placerade hos Nordea Hypotek och Swedbank Hypotek. Vi kommer under 2019 se över om vi ska amortera mer.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett, men 4 tillträdde under året. Den femte överlåtelser har tillträde i januari 2019. Vid årets utgång hade föreningen 86 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förändring i Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	136 300 000	230 000	-230 000	-174 791	136 125 209
Resultatdisponering under året			-174 791	174 791	0
Ianspråkstagande 2018 yttre fond		-23 750	23 750		0
Avsättning 2018 yttre fond		230 000	-230 000		0
Årets resultat				277 286	277 286
Belopp vid årets slut	136 300 000	436 250	-611 041	277 286	136 402 496

Ekonomisk ställning och resultat

2-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017 (7 mån)
Nettoomsättning	4 811	2 898
Rörelsens kostnader	-4 036	-2 789
Finansiella poster, netto	-498	-284
Årets resultat	277	-175
Likvida medel & fin. placeringar	3 173	2 146
Skulder till kreditinstitut	57 812	57 763
Fond för yttre underhåll	436	230
Balansomslutning	194 862	194 936
Taxeringsvärde Fastighet varav mark	77 600	77 600
18 600	18 600	
Soliditet %	70%	70%
Alla belopp i kronor		
Räntekostnad kr/kvm	110	63
Låneskuld kr/kvm	12 689	12 679
Avgift kr/kvm	603	357

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-404 791
Årets resultat	277 286
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-230 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	23 750
Summa till stämmans förfogande	-333 755

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-333 755
-------------------------	-----------------



Brf Pergolan i Limhamn

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 107 035	1 759 802
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 704 377	1 137 742
Summa rörelseintäkter		4 811 412	2 897 544
Rörelsekostnader			
Drifts & underhållskostnader	Not 3	-2 586 370	-1 424 684
Periodiskt underhåll	Not 4	-23 750	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 020	-64 469
Personalkostnader	Not 6	-40 502	-49 940
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-1 248 826	-1 248 826
Summa rörelsekostnader		-4 036 468	-2 787 919
Rörelseresultat		774 944	109 625
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 806	1 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-501 464	-285 794
Summa finansiella poster		-497 658	-284 416
Resultat efter finansiella poster		277 286	-174 791
Årets resultat		277 286	-174 791
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		277 286	-174 791
Avsättning underhållsfond		-230 000	-230 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		23 750	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-206 250	-230 000
Överskott		71 036	-404 791

**Brf Pergolan i Limhamn**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	191 352 348	192 601 174
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		<u>191 352 348</u>	<u>192 601 174</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 348	194
Övriga fordringar	Not 10	3 248 685	2 145 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>249 443</u>	<u>188 273</u>
		3 509 476	2 334 335
Summa omsättningstillgångar		<u>3 509 476</u>	<u>2 334 335</u>
Summa tillgångar		<u>194 861 824</u>	<u>194 935 509</u>



Brf Pergolan i Limhamn

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	136 300 000	136 300 000
Fond för yttre underhåll	<u>436 250</u>	<u>230 000</u>
	136 736 250	136 530 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-611 041	-230 000
Årets resultat	<u>277 286</u>	<u>-174 791</u>
	-333 754	-404 791
Summa eget kapital	<u>136 402 496</u>	<u>136 125 209</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13 <u>38 242 250</u>	<u>57 763 500</u>
	38 242 250	57 763 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13 19 569 750	291 000
Leverantörsskulder	85 227	126 693
Skatteskulder	0	75 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>562 101</u>	<u>553 784</u>
	20 217 078	1 046 800
Summa skulder	<u>58 459 328</u>	<u>58 810 300</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>194 861 824</u>	<u>194 935 509</u>

**Brf Pergolan i Limhamn**

	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31
Löpande verksamhet	
Resultat efter finansiella poster	277 286
Avskrivningar	1 248 826
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 526 112</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-147 691
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-108 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 269 949</u>
Finansieringsverksamhet	
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-242 500
Inbetalda insatser	
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-242 500</u>
Årets kassaflöde	1 027 449
Likvida medel vid årets början	2 145 868
Likvida medel vid årets slut	3 173 318



Brf Pergolan i Limhamn

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.



Brf Pergolan i Limhamn

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 748 648	1 628 142
	Hysesintäkter	358 387	131 660
	Summa	3 107 035	1 759 802
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Serviceavgifter	1 526 644	871 104
	Bredband	161 280	80 640
	Överlåtelseavgifter	5 690	3 360
	Pantavgifter	8 561	29 568
	Försäljning av material	225	3 192
	Ersättning försäkringskador	0	6 975
	Övriga intäkter	1 977	142 903
	Summa	1 704 377	1 137 742
Not 3	Drifts- & underhållskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	238 410	130 749
	Serviceavtal	1 533 132	858 425
	Löpande underhåll	15 647	13 612
	El	59 468	33 332
	Uppvärmning	306 123	110 917
	Vatten	148 740	58 037
	Sophämtning	82 588	44 166
	Övriga avgifter	202 262	175 446
	Summa	2 586 370	1 424 684
Not 4	Periodiskt Underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	23 750	0
		23 750	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	86 250	52 469
	Revisionskostnader externa	12 000	12 000
	Övriga kostnader	38 770	0
		137 020	64 469
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	32 500	38 000
	Lagstadgade arbetsgivaravgifter	8 002	11 940
		40 502	49 940
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från avräkningskonto	3 762	1 378
	Skattefria ränteintäkter	44	0
		3 806	1 378
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	499 912	285 176
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 552	618
		501 464	285 794



Brf Pergolan i Limhamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 859 102	149 859 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 859 102	149 859 102
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 248 826	0
Årets avskrivningar	-1 248 826	-1 248 826
Utgående avskrivningar	-2 497 652	-1 248 826
Bokfört värde Byggnader	147 361 450	148 610 276
Ingående anskaffningsvärde mark	43 990 898	43 990 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 990 898	43 990 898
Bokfört värde Mark	43 990 898	43 990 898
Bokfört värde Byggnader och Mark	191 352 348	192 601 174
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
Byggnad - lokaler	59 000 000	59 000 000
Mark - bostäder	18 600 000	1 860 000
Mark - lokaler	18 600 000	1 860 000
Taxeringsvärde totalt	77 600 000	60 860 000
	0	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Avräkningskonto	3 173 318	2 145 868
Skattekonto	44	0
Skattefordringar	75 323	0
	3 248 685	2 145 868
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	249 443	188 273
	249 443	188 273



Brf Pergolan i Limhamn

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut					
		Varav	Nästa års			
		kortfristiga	amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld		
Nordea Hypotek	39788856918	0,39%	2018-12-28	19 278 750	19 375 750	97 000
Nordea Hypotek	39788856926	0,89%	2021-09-15	19 278 750	97 000	97 000
Swedbank Hypotek	2859117653	1,15%	2020-06-17	19 254 500	97 000	97 000
				57 812 000	19 569 750	291 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 242 250
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					56 357 000
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
	Genomsnittsränta vid årets utgång					0,86%
Not 13	Ställda säkerheter					
	Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
					2018-12-31	2017-12-31
	Ställda säkerheter				58 200 000	58 200 000
	Eventualförpliktelser				Inga	Inga



Brf Pergolan i Limhamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 727	5 478
Övriga upplupna kostnader	165 222	161 801
Förutbetalda hyror och avgifter	392 152	386 505
	562 101	553 784

Malmö 21/3 - 2019
Christa Topp
Föreningens ordförande
Gunhild Wennström Frejborn
Föreningens styrelse
Tommy Lundberg
Föreningens styrelse
Sandra Schultz
Föreningens styrelse
Lena Hjalmarsson
Föreningens styrelseVår revisionsberättelse har 26/3 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Inger Johansson
Av föreningen vald revisor
Mats Akerlund
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Joanna Lasek
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pergolan i Linhamn, org.nr 769616-7274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pergolan i Linhamn 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De icke-kvalificerade revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pergolan i Limhamn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

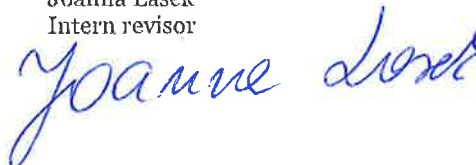


Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Inger Johansson
Intern revisor



Joanna Lasek
Intern 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.