



Pergolan

# ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**BRF PERGOLAN  
I LIMHAMN**

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Pergolan i Limhamn

Org nr 769616-7274

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska ju spegla året som gått i föreningen. Vårt "år" har varit kort. Vi flyttade in i slutet av maj och början av juni. Extrastämman den 29 juni innebar att nuvarande styrelse tog över från interimsstyrelsen. Vi i styrelsen hade vårt första möte den 6 juli och har sedan dess haft totalt 6 möten. Här har vi behandlat frågor som kommit från boende, försökt sammanställa felanmälningar, ta fram trivselregler och även informera boende i föreningen. Vi hade den sista november ett välbesökt informationsmöte, där en del frågor togs upp. Vissa har vi redan klarat av men några kommer vi att arbeta med under 2018 och information kommer så snart vi har svar på frågorna.

Det är vi som sitter i styrelsen fram till ordinarie stämma:

Ordförande	Carl-Johan Fischer, Kalkstensvägen 8
Vice ordförande	Rolf Hansson, Kalkstensvägen 8
Sekreterare	Lena Hjalmarsson, Kalkstensvägen 6
Ledamot	Angela Kingberg, Kalkstensvägen 6
Ledamot	Ali Yagoubi, avgick 2017-11-01
Suppleant	Conny Bergqvist, Kalkstensvägen 10
Suppleant	Lena Nilsson, Kalkstensvägen 8

Victoria Park 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 2017 har varit Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, Mats Erik Åkerlund.

Valberedning består av Eva Bruce, Kalkstensvägen 4, Inger Johansson, Kalkstensvägen 6, Kitty Sandberg, Kalkstensvägen 8 och Kadir Asanovski, Kalkstensvägen 10 med Eva Bruce som sammankallande

## 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 <sup>2</sup>	Antal st	Yta/lägenhetstyp
1	45	8	360
2	54	12	648
3	55	4	220
3	72-96	38	3148
4	90	2	180
Totalt		64	4556
-	Parkeringsplatser	63	

Lägenheternas medelyta 71,2 m<sup>2</sup>.

Tomtyta 8 043 m<sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Eftersom husen är nybyggda har vi inte haft några underhållsåtgärder, men planerar under 2018 att ta fram en årlig underhållsplan. Inga underhållsåtgärder är planerade för 2018.

Budgeten för 2018 innebär ingen höjning av avgifterna under 2018. Budgeten för år 2018 är osäker i brist på säkra kostnadsuppgifter från föregående år, och har i stort baserats på de kostnader som vi haft samt HSBs erfarenhet från andra nybildade föreningar. Dock anser styrelsen att avgifterna i normala fall ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 054 500 kronor med en årlig amortering på 291 000 kronor.

## Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. 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.

## Förändring i Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Inbetalt under året	136 300 000 kr				
Resultatdisp enl stämmobeslut					
Ianspråktagen. 2017 yttre fond			0 kr	0 kr	
Avsättning år 2017 yttre fond			230 000 kr	-230 000 kr	
Årets resultat					-174 790 kr
Belopp vid årets slut	136 300 000 kr	0 kr	230 000 kr	-230 000 kr	-174 790 kr

## Ekonomisk ställning och resultat

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017
Nettoomsättning	2 898
Rörelsens kostnader	-2 788
Finansiella poster, netto	-284
Årets resultat	-175
Likvida medel & fin. placeringar	2 146
Skulder till kreditinstitut	57 763
Fond för yttre underhåll	230
Balansomslutning	194 936
Fastighetens taxeringsvärde	18 600
Soliditet %	70

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-230 000
Årets resultat	-174 791
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-404 791</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-404 791
-------------------------	----------

**Brf Pergolan i Limhamn**

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 897 544	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 897 544</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	Not 2	-1 424 684	0
Övriga externa kostnader	Not 3	-64 469	0
Personalkostnader	Not 4	-49 940	0
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-1 248 826	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 787 919</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>109 625</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 378	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-285 794	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-284 416</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-174 791</b>	<b>0</b>

**Brf Pergolan i Limhamn****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>192 601 174</u>	<u>0</u>
	192 601 174	0

Summa anläggningstillgångar

<b>192 601 174</b>	<b>0</b>
--------------------	----------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

	194	0
--	-----	---

Övriga fordringar

Not 8	2 145 868	0
-------	-----------	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	188 273	0
-------	---------	---

<u>2 334 335</u>	<u>0</u>
------------------	----------

Summa omsättningstillgångar

<b>2 334 335</b>	<b>0</b>
------------------	----------

**Summa tillgångar**

<b>194 935 509</b>	<b>0</b>
--------------------	----------

**Brf Pergolan i Limhamn****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

136 300 000

0

Underhållsfond

230 000

0

136 530 0000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-230 000

0

Årets resultat

-174 7910-404 7910

Summa eget kapital

**136 125 209****0****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 11

57 763 5000

57 763 500

0

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 12

291 000

0

Leverantörsskulder

126 693

0

Skatteskulder

75 323

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

553 78401 046 8000

Summa skulder

**58 810 300****0****Summa Eget kapital och skulder****194 935 509****0**



## **Brf Pergolan i Limhamn**

### **Noter**

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Regelverk för årsredovisningar**

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

##### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

##### **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.

##### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens ekonomiska plan.

##### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

##### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.





## Brf Pergolan i Limhamn

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 628 142	0
	Hyror garage och p-platser, ej momsreg	187 581	0
	Serviceavgifter, ej momsreg	871 104	0
	Bredband	80 640	0
	Överlåtelseavgifter	3 360	0
	Pantavgifter	29 568	0
	Ovriga intäkter	3 192	0
	Ersättning försäkringskador	6 975	0
	Justering skatteskuld	142 903	0
	Bruttoomsättning	2 953 465	0
	Hysesrabatter, ej momsreg	-55 921	0
	<b>Summa</b>	<b>2 897 544</b>	<b>0</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	989 174	0
	Löpande underhåll	13 612	0
	El	33 332	0
	Uppvärmning	110 917	0
	Vatten	58 037	0
	Sophämtning	44 166	0
	Ovriga avgifter	175 446	0
	<b>Summa</b>	<b>1 424 684</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Ovriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningskostnader	52 469	0
	Revisionskostnader externa	12 000	0
	Ovriga externa kostnader	0	0
	<b>Summa</b>	<b>64 469</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	38 000	0
	Sociala kostnader	11 940	0
	<b>Summa</b>	<b>49 940</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Malmö ek. för.	1 378	0
	<b>Summa</b>	<b>1 378</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	285 176	0
	Räntekostnader skattekontot	618	0
	<b>Summa</b>	<b>285 794</b>	<b>0</b>



## Brf Pergolan i Limhamn

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Byggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	149 859 102	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 859 102	0			
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0			
Årets avskrivningar	-1 248 826	0			
Utgående avskrivningar	-1 248 826	0			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>148 610 276</b>	<b>0</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>43 990 898</b>	<b>0</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>192 601 174</b>	<b>0</b>			
Taxeringsvärde för Lilla Högesten 3					
Byggnad - bostäder	0	0			
Byggnad - lokaler	0	0			
Mark - bostäder	18 600 000	0			
Mark - lokaler	0	0			
	18 600 000	0			
Taxeringsvärde totalt	18 600 000	0			
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Malmö ek.för.	2 145 868	0			
	<b>2 145 868</b>	<b>0</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	188 273	0			
	<b>188 273</b>	<b>0</b>			
<b>Not 10 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Inbetalt under året	136 300 000				
Res disp enl. stämmobeslut					
Avsättning under året enl UH-plan			230 000	-230 000	
Årets uttag från UH-fond					
Årets resultat					-174 790
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>136 300 000</b>	<b>0</b>	<b>230 000</b>	<b>-230 000</b>	<b>-174 790</b>
<b>Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2859117588	0,65%	2018-03-28	19 351 500	97 000
Swedbank Hypotek	2859117646	0,80%	2018-06-20	19 351 500	97 000
Swedbank Hypotek	2859117653	1,15%	2020-06-17	19 351 500	97 000
				58 054 500	291 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>57 763 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					56 599 500
<b>Ställda säkerheter</b>				58 200 000	0
<b>Eventualförpliktelser</b>				Inga	Inga

**Brf Pergolan i Limhamn**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	291 000	0
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	5 478	0
Ovriga upplupna kostnader	161 801	0
Förutbetalda hyror och avgifter	386 505	0
	<u>553 784</u>	<u>0</u>

Limhamn 27/3 2018  
Angela Kingberg  
Carl-Johan Fischer  
Lena Hjalmarsson  
Rolf HanssonVår revisionsberättelse har 27/3-18 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Mats Åkerlund  
PWC

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pergolan i Limhamn, org.nr 769616-7274

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pergolan i Limhamn 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### *Revisorers ansvar*

Våra 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

## **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 Brf Pergolan i Limhamn för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad 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.



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.