



ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

**HSB BRF
BÄRNSTENEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bärnstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma; **onsdagen 21 februari, 2018, klockan 18:00**

Lokal: **Mölletoftaskolans matsal**

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Inkomna motioner
19. Information om och första beslut om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
20. Proposition från styrelsen - miljörum
21. Avslutning
22. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Org nr: 716439-4954

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 – 2017-08-31

föreningens 26:e verksamhetsår

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2016-2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1992 på fastigheten Bärnstenen som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Revingehedsgatan 1-33 samt Smedstorpsgatan 71-93. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal | Yta m ² |
|-------|-------|--------------------|
| 2 | 1st | 75 m ² |
| 4 | 8st | 125 m ² |
| 6 | 15st | 150 m ² |

| | | |
|----------------------|------|--------------------|
| Lokaler, bostadsrätt | 1st | |
| Lokaler, hyresrätt | 2st | 965 m ² |
| Garage | 25st | |
| Parkeringsplatser | 25st | |

Total lägenhetsyta 3.337 m².

Total lokalyta 965 m².

Lägenheternas medelyta 139 m².



Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering och målning utomhusmiljö – fasad, balkonger samt tak entrédörrar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22/2, på Mölletoftaskolans matsal.

Närvarande var 20 medlemmar (16 fastigheter), varav 18 medlemmar var röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande, Tommy Sitsas

Vice ordförande, Jan-Åke Rydström

Sekreterare, Peter Kasslid

Ekonomi, Hossein Asgharian

Studieorganisatör/miljö, Goce Bockarovski

Utsedd av HSB, Jörgen Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:

Tommy Sitsas samt Hossein Asgharian.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Tommy Sitsas, Jan-Åke Rydström, Peter Kasslid samt Hossein Asgharian.

Revisorer

Ebrahim Mousavi (utflyttad) och Inessa Potapova samt revisor från Ernst & Young AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Therese Ekholm (sammankallande) samt Kim Skovgaard

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ingen representation.

HA^A
TS



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Renovering och målning utomhusmiljö – fasad, balkonger samt tak entrédörrar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-05-15.

- Vid besiktningen framkom kvarvarande underhållsbehov/målningsbehovet för samtliga fastigheter inom föreningen.

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

- Fortsatta byte skadat trä ytfasader, slutförs våren 2018
- Fortsatt utomhusmålning, slutförs våren 2018
- Visa asfaltarbeten, kompletterande.
- Målning linjer parkeringsplatser

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital (fond för yttre underhåll)



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 462 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017/18 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att bibehålla årsavgifterna för 2017/18.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34.750.000 kr. Under året har föreningen amorterat 100.000 kr.

Styrelsen anser att dagens låga räntenivå inte ger skäl att öka dagens amortering, istället har styrelse sökt säkerställa lägsta möjliga räntenivå med gott resultat. Framtida underhållsbehov finansernas inom ramen för eget kapital (fond för yttre underhåll).

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi ser fortsatt stabil ut. Skulderna är bundna med relativt låga räntor och långa löptider. Sparandet bör täcka de planerade kostnaderna/underhållsbehovet de kommande åren. Föreningen behöver därför inte ändra avgifterna under kommande året.

Väsentliga avtal

Hysesavtal Förskole AB Hattstugan, t.o.m. 2016-06-30, ej uppsagt 24 månader innan, därför förlängt 2021-06-30.

Hysesavtal Malmö Stad avseende LSS-boende t.o.m. 2022-03-31.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har fem lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen ökat antal medlemmar - 40 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Ekonomisk ställning och resultat

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

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underhålls-fond | Balanserat res. /Disp.fond | Årets resultat |
|--|------------------|----------------|------------------|----------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 000 009 | 0 | 4 987 932 | 1 700 873 | -424 999 |
| Resultatdisponering under året | | | | -424 999 | 424 999 |
| lanspråkstagande 2016/2017 av yttre fond | | | -1 013 921 | 1 013 921 | |
| Avsättning år 2016 yttre fond | | | 174 000 | -174 000 | |
| Årets resultat | | | | | -1 188 431 |
| Belopp vid årets slut | 3 000 009 | 0 | 4 148 011 | 2 115 795 | -1 188 431 |

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

| | 2016/17 | 2015/16 | 2014/15 | 2013/14 | 2012/13 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 3 038 | 3 001 | 2 979 | 2 924 | 2 893 |
| Rörelsens kostnader | -3 091 | -2 241 | -2 244 | -1 627 | -1 470 |
| Finansiella poster, netto | -1 135 | -1 185 | -1 238 | -1 245 | -1 275 |
| Årets resultat | -1 188 | -425 | -503 | 52 | 148 |
| Likvida medel & fin. placeringar | 3 072 | 3 378 | 3 056 | 3 123 | 2 731 |
| Skulder till kreditinstitut | 34 750 | 34 850 | 34 950 | 35 050 | 35 150 |
| Fond för yttre underhåll | 4 148 | 4 988 | 4 985 | 5 261 | 5 248 |
| Balansomslutning | 43 574 | 44 774 | 45 233 | 45 858 | 45 924 |
| Fastighetens taxeringsvärde | 33 503 | 33 503 | 33 503 | 32 503 | 32 503 |
| Soliditet % | 19% | 21% | 21% | 22% | 22% |

Alla belopp i kronor

| | | | | | |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Räntekostnad/kr/kvm | 345 | 361 | 384 | 390 | 399 |
| Låneskuld/kr/kvm | 10 414 | 10 444 | 10 473 | 10 503 | 10 533 |
| Avgift per kvm/kr | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 |

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 2 115 795 |
| Årets resultat | -1 188 431 |
| Summa till stämmans förfogande | 927 364 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 927 364 |
|-------------------------|----------------|



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

| Resultaträkning | | 2016-09-01 | 2015-09-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 037 561 | 3 000 668 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -585 460 | -638 469 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 3 | -159 900 | -148 946 |
| Löpande underhåll | Not 4 | -199 859 | -199 582 |
| Periodiskt underhåll | Not 5 | -1 013 921 | -133 991 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -114 736 | -109 289 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -184 488 | -177 888 |
| Avskrivningar | Not 7 | -832 422 | -832 421 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-3 090 785</u> | <u>-2 240 587</u> |
| Rörelseresultat | | -53 224 | 760 082 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 469 | 18 807 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-1 149 676</u> | <u>-1 203 888</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-1 135 207</u> | <u>-1 185 081</u> |
| Årets resultat | | -1 188 431 | -424 999 |
| Tilläggsupplysning | | | |
| Årets resultat | | -1 188 431 | -424 999 |
| Avsättning underhållsfond | | -174 000 | -137 000 |
| anspråkstagande av fond för yttre underhåll | | <u>1 013 921</u> | <u>133 991</u> |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | <u>839 921</u> | <u>-3 009</u> |
| Underskott | | -348 510 | -428 008 |



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | 40 472 885 | 41 305 307 |
| | <u>40 472 885</u> | <u>41 305 307</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

| | | |
|-------|------------|------------|
| Not 9 | 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>40 473 385</u> | <u>41 305 807</u> |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

| | |
|---|--------|
| 0 | 61 331 |
|---|--------|

Avräkningskonto HSB Malmö

| | |
|-----------|---------|
| 2 267 195 | 873 052 |
|-----------|---------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------|-------|-------|
| Not 10 | 2 242 | 2 178 |
|--------|-------|-------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|------------------|----------------|
| Not 11 | 26 611 | 26 664 |
| | <u>2 296 048</u> | <u>963 225</u> |

Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|---------|-----------|
| Not 12 | 800 000 | 2 500 000 |
|--------|---------|-----------|

Kassa och bank

Kassa och Bank

| | |
|--------------|--------------|
| 5 000 | 5 000 |
| <u>5 000</u> | <u>5 000</u> |

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>3 101 048</u> | <u>3 468 225</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>43 574 433</u> | <u>44 774 032</u> |
|-------------------|-------------------|



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

| Balansräkning | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 3 000 009 | 3 000 009 |
| Fond för yttre underhåll | 4 148 011 | 4 987 932 |
| | <u>7 148 020</u> | <u>7 987 941</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 2 115 795 | 1 700 873 |
| Årets resultat | -1 188 431 | -424 999 |
| | <u>927 364</u> | <u>1 275 874</u> |
| Summa eget kapital | <u>8 075 384</u> | <u>9 263 815</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 <u>34 650 000</u> | <u>34 750 000</u> |
| | 34 650 000 | 34 750 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 100 000 | 100 000 |
| Leverantörsskulder | 218 397 | 86 517 |
| Aktuell skatteskuld | 12 382 | 5 782 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 <u>518 270</u> | <u>567 918</u> |
| | 849 049 | 760 217 |
| Summa skulder | <u>35 499 049</u> | <u>35 510 217</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>43 574 433</u> | <u>44 774 032</u> |



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 95 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 1,94 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2016/2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 19 234 970 kr (föregående år 19 234 970 kr)



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

| Noter | 2016-09-01 2017-08-31 | 2015-09-01 2016-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 541 664 | 1 541 664 |
| Hysesintäkter | 1 313 280 | 1 302 656 |
| Övriga intäkter | 182 617 | 156 348 |
| | 3 037 561 | 3 000 668 |
| Not 2 Drift | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 196 251 | 181 671 |
| El | 31 495 | 67 554 |
| Vatten | 122 828 | 154 242 |
| Sophämtning | 75 626 | 85 709 |
| Övriga avgifter | 159 260 | 149 293 |
| Summa | 585 460 | 638 469 |
| Not 3 Personalkostnader och arvoden | | |
| Styrelsearvode | 89 600 | 88 600 |
| Revisorsarvode | 8 960 | 8 860 |
| Löner och andra ersättningar | 4 480 | 4 430 |
| Summa | 103 040 | 101 890 |
| Löner och ersättningar | 13 200 | 13 200 |
| Summa | 13 200 | 13 200 |
| Sociala kostnader | 38 785 | 33 856 |
| Övriga gemensamma kostnader* | 4 875 | 0 |
| Summa | 43 660 | 33 856 |
| Totalt | 159 900 | 148 946 |
| *avser en brandutbildning | | |
| Not 4 Löpande underhåll | | |
| Löpande underhåll | 26 076 | 24 148 |
| Material i löpande underhåll | 19 127 | 11 806 |
| Löpande underhåll av bostäder | 7 682 | 2 565 |
| Löpande underhåll av lokaler | 31 300 | 7 800 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 0 | 11 417 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 7 564 | 35 232 |
| Löpande underhåll värme | 23 350 | 27 513 |
| Löpande underhåll ventilation | 37 542 | 5 838 |
| Löpande underhåll el | 12 204 | 0 |
| Löpande underhåll tele/tv/porttelefon | 5 778 | 20 866 |
| Löpande underhåll huskropp utvändigt | 1 875 | 0 |
| Löpande underhåll markytor | 12 259 | 3 648 |
| Löpande underhåll garage och p-platser | 15 102 | 0 |
| Skadegörelse | 0 | 1 539 |
| Försäkringsskador | 0 | 47 210 |
| Summa | 199 859 | 199 582 |
| Not 5 Periodiskt underhåll | | |
| Periodiskt underhåll | 130 594 | 9 250 |
| Periodiskt underhåll bostäder | 0 | 6 100 |
| Periodiskt underhåll lokaler | 0 | 47 847 |
| Periodiskt underhåll ventilation | 10 875 | 70 794 |
| Periodiskt underhåll el | 6 950 | 0 |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 614 649 | 0 |
| Periodiskt underhåll garage och p-plats | 250 853 | 0 |
| Summa | 1 013 921 | 133 991 |



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

| Noter | 2016-09-01 2017-08-31 | 2015-09-01 2016-08-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 6 | | |
| Övriga externa kostnader | | |
| Förvaltningsarvoden | 68 609 | 66 520 |
| Revisionsarvoden | 8 425 | 8 450 |
| Övriga externa kostnader | 37 702 | 34 319 |
| Summa | 114 736 | 109 289 |
| Not 7 | | |
| Avskrivningar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 832 422 | 832 421 |
| Summa | 832 422 | 832 421 |



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

| Noter | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 8 Byggnader och Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 42 991 908 | 42 991 908 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 42 991 908 | 42 991 908 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader | -6 236 601 | -5 404 180 |
| Årets avskrivningar | -832 422 | -832 421 |
| Utgående avskrivningar | -7 069 023 | -6 236 601 |
| Bokfört värde Byggnader | 35 922 885 | 36 755 307 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 4 550 000 | 4 550 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 550 000 | 4 550 000 |
| Bokfört värde Mark | 4 550 000 | 4 550 000 |
| Bokfört värde Byggnader och Mark | 40 472 885 | 41 305 307 |
| Taxeringsvärde för: | | |
| Byggnad - bostäder | 19 839 000 | 19 839 000 |
| | 19 839 000 | 19 839 000 |
| Mark - bostäder | 13 664 000 | 13 664 000 |
| | 13 664 000 | 13 664 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 33 503 000 | 33 503 000 |
| Not 9 Andelar | | |
| Andel HSB Malmö | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |






HSB Brf Bärnstenen i Malmö

| Noter | 2017-08-31 | 2016-08-31 | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 842 | 778 | | | |
| Övriga fordringar | 1 400 | 1 400 | | | |
| | <u>2 242</u> | <u>2 178</u> | | | |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Upplupna ränteintäkter | 1 673 | 5 043 | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 938 | 21 621 | | | |
| | <u>26 611</u> | <u>26 664</u> | | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för. | 800 000 | 2 500 000 | | | |
| Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Swedbank Hypotek | 2752380838 | 2,51% | 2024-12-18 | 8 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2752380861 | 4,12% | 2021-06-24 | 8 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2752380887 | 2,41% | 2022-12-20 | 8 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2752500260 | 4,31% | 2019-12-17 | 9 050 000 | 100 000 |
| Swedbank Hypotek | 2759282664 | 2,06% | 2020-12-18 | 1 700 000 | 0 |
| | | | | <u>34 750 000</u> | <u>100 000</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 34 650 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 34 250 000 |
| Finns Swap-avtal knutna till föreningen | | | | | Nej |
| Genomsnittsränta vid årets utgång | | | | | 3,30% |
| Eventualförpliktelser och ställda säkerheter | 2017-08-31 | 2016-08-31 | | | |
| Ställda säkerheter | 44 253 000 | 44 253 000 | | | |
| varav frigjorda | Inga | Inga | | | |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga | | | |



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

| Noter | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 100 000 | 100 000 |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 154 204 | 155 257 |
| Övriga upplupna kostnader | 213 482 | 195 695 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 150 584 | 216 966 |
| | 518 270 | 567 918 |

Malmö 10/1 - 2018
Tommy Sitsas
Goce Bockarovski
Hossein Asgharian
Jörgen Andersson
Peter Kasslid
Jan-Ake RydströmVår revisionsberättelse har 25/1 - 18 avgivits beträffande denna årsredovisning
Iness Potapova
Av föreningen vald revisor
Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor
EY AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bärnstenen i Malmö, org.nr. 716439-4954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bärnstenen för året 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 augusti 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisoremas ansvarsamt* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsd 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 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 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 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 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Bämstenen i Malmö för året 2016-09-01 – 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 25/11 2018

Ernst & Young AB

Ingrid Sollerhed Fahlen
Auktoriserad revisor

Iness Potapova
Förtroendevald 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.