



ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

**HSB BRF
BÄRNSTENEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bärnstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma; **tisdagen 19 februari, 2019, klockan 18:00**

Lokal: **Mölletoftaskolans matsal**

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande
26. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Org nr: 716439-4954

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-08-31

föreningens 27:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017-18

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

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 åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte samtliga garageportar
- Renovering och målning entrédörrar.
- Renovering och målning utomhusmiljö – tak, fasad och balkonger.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/2, på Mölletoftaskolans matsal.
Närvarande var 19 personer (14 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:
Jan-Åke Rydström, Peter Kasslid samt Goce Bockarovski.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10sammanträden.

Firmatecknare två i förening

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

Revisorer

Inessa Potapova och Jennica Wiedeheim samt revisor från Ernst & Young AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Therese Ekholm (sammankallande) samt Annette Fors

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ingen representation.

1



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgar

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar genom enhälliga beslut på både ordinarie föreningsstämma och genomförd extra föreningsstämma. De nya stadgarna är en uppdatering mot dagens behov och nya lagkrav.

Underhåll

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-05-14.

- 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 hösten 2018
- Fortsatt utomhusmålning, slutförs våren 2019
- Åtgärder utomhusmiljö, hösten 2018
- Visa asfaltarbeten, kompletterande.

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 2018/19 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att bibehålla årsavgifterna för 2018/19.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34.650.000 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

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

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

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen oförändrat 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. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 009	0	4 148 011	2 115 795	-1 188 431
Förändring uppskr.fond					
Resultatdisp. under året				-1 188 431	1 188 431
lanspråktagan. 2017/18 av yttre fond			-1 476 118	1 476 118	
Avsättning år 2017/18 yttre fond			359 000	-359 000	
Årets resultat					-1 710 170
Belopp vid årets slut	3 000 009	0	3 030 893	2 044 482	-1 710 170

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	2 955	3 038	3 001	2 979	2 924
Rörelsens kostnader	-3 531	-3 091	-2 241	-2 244	-1 627
Finansiella poster, netto	-1 134	-1 135	-1 185	-1 238	-1 245
Årets resultat	-1 710	-1 188	-425	-503	52
Likvida medel & fin. placeringar	1 906	3 072	3 378	3 056	3 123
Skulder till kreditinstitut	34 650	34 750	34 850	34 950	35 050
Fond för yttre underhåll	3 031	4 382	4 988	4 985	5 261
Balansomslutning	41 628	43 574	44 774	45 233	45 858
Fastighetens taxeringsvärde	41 160	33 503	33 503	33 503	32 503
Soliditet %	16%	19%	21%	21%	22%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	343	345	361	384	390
Låneskuld kr/kvm	10 384	10 414	10 444	10 473	10 503
Avgift kr/kvm	462	462	462	462	462



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 044 482
Årets resultat	-1 710 170
Summa till stämmans förfogande	334 312

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	334 312
-------------------------	---------



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 955 180	3 037 561
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-647 559	-585 460
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-148 551	-159 900
Löpande underhåll	Not 4	-165 823	-199 859
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 476 118	-1 013 921
Övriga externa kostnader	Not 6	-120 258	-114 736
Fastighetsskatt/avgift		-187 488	-184 488
Avskrivningar	Not 7	-785 913	-832 422
Summa fastighetskostnader		<u>-3 531 709</u>	<u>-3 090 785</u>
Röreliseresultat		-576 529	-53 224
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 724	14 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 145 365</u>	<u>-1 149 676</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 133 641</u>	<u>-1 135 207</u>
Årets resultat		-1 710 170	-1 188 431
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-1 710 170	-1 188 431
Avsättning underhållsfond		<u>-359 000</u>	<u>-174 000</u>
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>1 476 118</u>	<u>1 013 921</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>1 117 118</u>	<u>839 921</u>
Underskott		-593 052	-348 510



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Balansräkning	2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 <u>39 686 972</u>	<u>40 472 885</u>
	39 686 972	40 472 885
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>39 687 472</u>	<u>40 473 385</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 932	0
Avräkningskonto HSB Malmö	701 431	2 267 195
Övriga fordringar	Not 10 842	2 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 <u>27 091</u>	<u>26 611</u>
	735 296	2 296 048
Kortfristiga placeringar	Not 12 1 200 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
	5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar	<u>1 940 296</u>	<u>3 101 048</u>
Summa tillgångar	<u>41 627 768</u>	<u>43 574 433</u>



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

Eget kapital och skulder

		2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 000 009	3 000 009
Fond för yttre underhåll		3 030 893	4 148 011
		<u>6 030 902</u>	<u>7 148 020</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 044 482	2 115 795
Årets resultat		-1 710 170	-1 188 431
		<u>334 312</u>	<u>927 364</u>
Summa eget kapital		<u>6 365 214</u>	<u>8 075 384</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	34 550 000	34 650 000
		<u>34 550 000</u>	<u>34 650 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	100 000	100 000
Leverantörsskulder		2 739	218 397
Aktuell skatteskuld		15 382	12 382
Övriga skulder	Not 16	1 391	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	593 042	518 270
		<u>712 554</u>	<u>849 049</u>
Summa skulder		<u>35 262 554</u>	<u>35 499 049</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>41 627 768</u>	<u>43 574 433</u>



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 710 170	-1 188 431
Avskrivningar	785 913	832 422
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-924 257</u>	<u>-356 009</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 011	71 183
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-136 495</u>	<u>78 968</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 065 764</u>	<u>-205 858</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Årets kassaflöde	-1 165 764	-305 858
Likvida medel vid årets början	3 072 195	3 378 052
Likvida medel vid årets slut	1 906 431	3 072 195

N



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).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

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 1,8 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017/2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

A



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 541 664	1 541 664
Hysesintäkter	1 333 276	1 313 280
Övriga intäkter	80 240	182 617
	2 955 180	3 037 561
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	254 988	196 251
El	28 853	31 495
Uppvärmning	4 437	0
Vatten	121 580	122 828
Sophämtning	74 454	75 626
Övriga avgifter	163 247	159 260
Summa	647 559	585 460
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	89 869	89 600
Revisorsarvode	9 100	8 960
Löner och andra ersättningar	6 550	4 480
Summa	105 519	103 040
Löner och ersättningar	14 200	13 200
Summa	14 200	13 200
Sociala kostnader	28 832	38 785
Övriga gemensamma kostnader	0	4 875
Summa	28 832	43 660
Totalt	148 551	159 900
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	724	26 076
Material i löpande underhåll	23 290	19 127
Löpande underhåll av bostäder	0	7 682
Löpande underhåll av lokaler	31 800	31 300
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 730	0
Löpande underhåll Va/sanitet	8 775	7 564
Löpande underhåll värme	6 853	23 350
Löpande underhåll ventilation	54 815	37 542
Löpande underhåll el	19 276	12 204
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	9 485	5 778
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	1 875
Löpande underhåll markytor	5 075	12 259
Löpande underhåll garage och p-platser	0	15 102
Summa	165 823	199 859
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	2 000	130 594
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	76 170	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	3 000	0
Periodiskt underhåll värme	32 850	0
Periodiskt underhåll ventilation	32 073	10 875
Periodiskt underhåll el	0	6 950
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	1 330 025	614 649
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	250 853
Summa	1 476 118	1 013 921

**HSB Brf Bärnstenen i Malmö**

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	76 051	68 609
Revisionsarvoden	8 950	8 425
Övriga externa kostnader	35 257	37 702
Summa	120 258	114 736
Not 7		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	785 913	832 422
Summa	785 913	832 422



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
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	-7 069 023	-6 236 601
Årets avskrivningar	-785 913	-832 422
Utgående avskrivningar	-7 854 936	-7 069 023
Bokfört värde Byggnader	35 136 972	35 922 885
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	39 686 972	40 472 885
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	26 130 000	19 839 000
	26 130 000	19 839 000
Mark - bostäder	15 030 000	13 664 000
	15 030 000	13 664 000
Taxeringsvärde totalt	41 160 000	33 503 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	842	842			
Övriga fordringar	0	1 400			
	842	2 242			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter	2 030	1 673			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 061	24 938			
	27 091	26 611			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	1 200 000	800 000			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 009	0	4 148 011	2 115 795	-1 188 431
Resultatdisponering under året				-1 188 431	1 188 431
Anspråkstagande 2017 av yttre fond			-1 476 118	1 476 118	
Avsättning år 2017 yttre fond			359 000	-359 000	
Årets resultat					-1 710 170
Belopp vid årets slut	3 000 009	0	3 030 893	2 044 482	-1 710 170
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	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	8 950 000	100 000
Swedbank Hypotek	2759282664	2,06%	2020-12-18	1 700 000	0
				34 650 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 550 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 150 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					3,30%
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
				2018-08-31	2017-08-31
Ställda säkerheter				44 253 000	44 253 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga



HSB Brf Bärstenen i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	100 000	100 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	900	0
Arbetsgivaravgifter	491	0
	<u>1 391</u>	<u>0</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	153 150	154 204
Övriga upplupna kostnader	270 724	213 482
Förutbetalda hyror och avgifter	169 168	150 584
	<u>593 042</u>	<u>518 270</u>

Malmö 10/12 - 2018
Tommy Sitsas
Göce Bockarovski
Peter Kasslid
Hossein Asgharian
Jan-Ake Rydström
Jörgen AnderssonVår revisionsberättelse har 24 / 1 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning
Inessa Potapova
Av föreningen vald revisor
Ingrid Sollerhed-Fahlen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Jennica Wiedenheim
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bärnstenen i Malmö, 716439-4954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bärnstenen i Malmö för år 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 misstag.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Bärnstenen i Malmö för år 2017-09-01 - 2018-08-31 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

2019-01-24

Ernst & Young AB


Ingrid Sollerhed-Fahlén
Auktoriserad revisor


Inessa Potapova
Förtroendevald revisor


Jennica Wiedeheim
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 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.