



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
VESSLAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen 14 juni 2018 klockan 19:00

Det första beslutet om de nya stadgarna togs på den extra föreningsstämma 22 februari 2018, då stämman enhälligt beslutade att anta de nya stadgar.

Lokal: Fröet med ingång från gården

DAGORDNING

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vesslan i Malmö

Org nr 746000-5320

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

föreningens 79:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1939 på fastigheten Vesslan 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nikolaigatan 4, Möllevångsgatan 27 samt Södra Förstadsgatan 79 i Malmö.

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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	36
2	80
3	11
4	4
5	3
Summa	134
Lokaler, bostadsrätt	11
Lokaler, hyresrätt	7
Garage platser	114

Total lägenhetsyta 7430 kvm

Total lokalyta 3945 kvm.

Lägenheternas medelyta 55,44 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Relining av avloppsstammar samt underliggande avlopp med hjälp av strumpmetoden arbetet är utfördes av Proline/Prosoc och färdigställdes under 2015. Nya rör har under 2017 installerats i fläktkanalerna. Detta för att säkerställa en bättre ventilation i lägenheterna och dessutom för att möjliggöra att de medlemmar som vill skall kunna ha köksfläkt ansluten till frånluft. Arbetet har utförts av Omnino och färdigställts 2018. Det pågår även förberedande arbete inför renoveringen av gårdsplan/garagebjälklag som är nästa större underhållsprojekt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017
Närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Fredrik Grytberg
Vice ordförande	Cintia Uvo
Sekreterare	Jan Friberg
Studieorganisatör	Ann-Christin Munther
Ledamot	Oscar Nilsson
Ledamot	Mathias Persson
Utsedd av HSB	Ingemar Hägerfjord
Suppleant	Elisabeth Niskakari
Suppleant	Gun Petersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Grytberg, Jan Friberg och Mathias Persson. samt suppleanten Elisabeth Niskakari. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Cintia Uvo, Mathias Persson, Jan Friberg och Fredrik Grytberg

Revisorer

Ordinarie revisorer Bo Sturesson och Kristina Chronqvist revisorssuppleant Eje Berg.
Samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Erik Johansson, Stellan Oskarsson och Karl Trell.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Mathias Persson och Ann-Christin Munther.

Vicevärd

Jan Friberg.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Nya rör har installerats i fläktkanalerna/frånluftskanalerna i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Styrelsen har även arbetat med förberedelsen av gårdsprojektet (Innegården/garagebjälklaget).

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-03-21. Vid besiktningen kunde styrelsen konstatera att föreningen är i gott skick och att underhållsplanen ligger i fas med planerat underhåll.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Renovera gårdsplan/garagebjälklag. Byta låssystem, måla trappuppgångar.

Planerade åtgärder ska finansieras med sparat kapital och banklån

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 641 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade att någon höjning av avgifterna inte behövs i år och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade.

Styrelsen gör tillsammans med ekonomen på HSB, föreningens budget, och med underhållsplanen som underlag, bedömning om det finns behov av avgiftshöjning. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite vartannat eller vart tredje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 274 278 kr. Under året har föreningen amorterat 393 538 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 år.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen anser att ekonomin är god och att vi kontinuerligt ser över kostnaderna för löpande drift och för underhåll. Styrelsen intension är att använda sparat kapital till underhåll för att undvika stora framtida lån. Överskott på avräkningskontot placeras aktivt i bunden inlåning för att få bättre ränteinkomster på kapital.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2018-02-22, var 14 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt med acklamation att anta stadgarna med ändringar enligt styrelsens förslag.



Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 153 medlemmar (156 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 000	597 390	11 237 242	9 830 421	2 165 131
Resultatdisp. under året				2 165 131	-2 165 131
lanspråktagan. 2017 av yttre fond			-2 124 674	2 124 674	
Avsättning år 2017 yttre fond			655 000	-655 000	
Årets resultat					452 898
Belopp vid årets slut	236 000	597 390	9 767 569	13 465 226	452 898

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 371	9 306	9 022	8 580	8 306
Rörelsens kostnader	-8 612	-6 682	7 012	-6 722	-5 815
Finansiella poster, netto	-307	-459	-732	-689	-737
Årets resultat	453	2 165	1 279	1 169	1 754

Likvida medel & fin. placeringar	11 389	9 324	6 363	10 018	10 120
Skulder till kreditinstitut	24 274	24 667	25 040	25 454	25 847
Fond för yttre underhåll	9 768	11 237	10 863	10 533	10 188
Balansomslutning	51 629	50 963	48 908	48 778	47 191
Fastighetens taxeringsvärde	127 200	127 200	119 600	119 600	119 600
Soliditet %	47%	47%	45%	42%	41%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	31	44	67	72	79
Låneskuld/kr/kvm	2134	2 169	2 201	2 238	2 272
Avgift per kvm/kr	641	627	604	600	587

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	13 465 226
Årets resultat	452 898
Summa till stämmans förfogande	13 918 124

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	13 918 124
-------------------------	------------





HSB Brf Vesslan i Malmö

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 371 325	9 306 188
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 485 472	-3 406 421
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-329 667	-320 191
Löpande underhåll	Not 4	-289 969	-319 254
Periodiskt underhåll	Not 5	-2 124 674	-214 512
Övriga externa kostnader	Not 6	-382 711	-428 893
Fastighetsskatt/avgift		-458 210	-451 912
Avskrivningar	Not 7	-1 541 138	-1 541 138
Summa fastighetskostnader		-8 611 840	-6 682 320
Rörelseresultat		759 485	2 623 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 513	39 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 100	-498 051
Summa finansiella poster		-306 587	-458 737
Årets resultat		452 898	2 165 131
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		452 898	2 165 131
Avsättning underhållsfond		-655 000	-589 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 124 674	214 512
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 469 674	-374 488
Överskott		1 922 572	1 790 643



HSB Brf Vesslan i Malmö

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	39 410 927	40 952 065
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	391 170	228 546
		<u>39 802 097</u>	<u>41 180 611</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 802 797</u>	<u>41 181 311</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 928	20 058
Avräkningskonto HSB Malmö		2 386 331	2 321 048
Övriga fordringar	Not 11	2 559	2 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	429 864	434 819
		<u>2 823 682</u>	<u>2 778 540</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	9 000 001	7 000 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 939	2 939
		<u>2 939</u>	<u>2 939</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 826 622</u>	<u>9 781 480</u>
Summa tillgångar		<u>51 629 419</u>	<u>50 962 791</u>



HSB Brf Vesslan i Malmö

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

236 526

236 526

Upplåtelseavgifter

597 390

597 390

Fond för yttre underhåll

9 767 569

11 237 242

10 601 485

12 071 158

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

13 465 226

9 830 421

Årets resultat

452 898

2 165 131

13 918 124

11 995 552

Summa eget kapital

24 519 608

24 066 710

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

23 881 614

24 274 152

23 881 614

24 274 152

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

392 664

393 168

Leverantörsskulder

653 760

407 056

Aktuell skatteskuld

32 246

29 303

Fond för inre underhåll

88 375

88 375

Övriga skulder

Not 17

178 010

186 506

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 883 142

1 517 521

3 228 197

2 621 929

Summa skulder

27 109 811

26 896 081

Summa eget kapital och skulder

51 629 419

50 962 791

**HSB Brf Vesslan i Malmö**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	452 898	2 165 131
Avskrivningar	1 541 138	1 541 138
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 994 036	3 706 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 141	-253 068
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	606 268	262 127
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 620 445	3 715 328
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-162 624	-382 546
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-162 624	-382 546
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-392 538	-372 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-392 538	-372 216
Årets kassaflöde	2 065 283	2 960 566
Likvida medel vid årets början	9 323 988	6 363 422
Likvida medel vid årets slut	11 389 271	9 323 988



HSB Brf Vesslan 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 52 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2.6 %

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 362 485 kr (föregående år 11 362 485 kr)



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 763 196	4 626 811
	Årsavgifter lokaler	2 028 696	1 963 270
	Hysesintäkter	1 977 746	1 945 160
	Årsavgift el*	532 413	678 988
	Övriga intäkter	69 274	91 959
	*Förra året var el intäkter för 14 månader och i år för 12 månader.	9 371 325	9 306 188
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	783 931	743 838
	El	598 288	618 866
	Uppvärmning	1 294 717	1 297 512
	Vatten	321 706	288 480
	Sophämtning	180 271	155 750
	Övriga avgifter	306 557	301 976
	Summa	3 485 472	3 406 421
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	169 125	163 076
	Revisorsarvode	30 750	29 650
	Löner och andra ersättningar	53 001	53 001
	Summa	252 876	245 727
	Sociala kostnader	76 791	74 464
	Summa	76 791	74 464
	Totalt	329 667	320 191
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	0	11 028
	Material i löpande underhåll	21 697	12 806
	Löpande underhåll av lokaler	8 851	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	46 291	24 992
	Löpande underhåll av installationer	91 077	62 845
	Löpande underhåll Va/sanitet	14 499	11 442
	Löpande underhåll värme	0	5 605
	Löpande underhåll ventilation	23 611	10 170
	Löpande underhåll el	46 132	47 811
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	10 151
	Löpande underhåll hissar	24 589	46 858
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	8 592	28 454
	Löpande underhåll markytor	0	2 057
	Försäkringsskador	4 630	45 034
	Summa	289 969	319 254
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll bostäder	35 432	0
	Periodiskt underhåll lokaler	60 925	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	22 542
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	33 820
	Periodiskt underhåll installationer	43 192	49 357
	Periodiskt underhåll ventilation	1 920 556	108 793
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	64 568	0
	Summa	2 124 674	214 512



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	192 063	183 641
	Revisionsarvoden	11 743	10 413
	Övriga externa kostnader	178 905	234 839
	Summa	382 711	428 893
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 541 138	1 541 138
	Summa	1 541 138	1 541 138



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 562 587	63 068 824
Årets investering	0	154 000
Utrangering stammar	0	-3 660 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 562 587	59 562 587
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-18 810 522	-20 929 621
Årets avskrivningar	-1 541 138	-1 541 138
Utrangering ack.avskrivningar stammar	0	3 660 237
Utgående avskrivningar	-20 351 660	-18 810 522
Bokfört värde Byggnader	39 210 927	40 752 065
Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	200 000
Bokfört värde Mark	200 000	200 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	39 410 927	40 952 065
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	19 000 000	19 000 000
	74 000 000	74 000 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
	53 200 000	53 200 000
Taxeringsvärde totalt	127 200 000	127 200 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	228 546	0
Årets investeringar avser gårdrenovering, kostnader 15 mkr färdig under 2019.	162 624	228 546
Pågående nyanläggningar	391 170	228 546
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 559	2 615
	2 559	2 615

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteutgifter	16 136	9 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	413 728	425 619
	429 864	434 819

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	9 000 001	7 000 001

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 526	597 390	11 237 242	9 830 421	2 165 131
Resultatdisponering under året				2 165 131	-2 165 131
Anspråkstagande 2017 av yttre fond			-2 124 674	2 124 674	
Avsättning år 2017 yttre fond			655 000	-655 000	
Årets resultat					452 898
Belopp vid årets slut	236 526	597 390	9 767 569	13 465 226	452 898

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788792677	0,85%	2019-09-11	7 880 450	97 000
Nordea Hypotek	39788792685	0,85%	2019-09-11	5 919 794	69 000
Stadshypotek	63457	0,96%	2018-10-30	4 312 324	45 856
Swedbank Hypotek	2752599155	1,13%	2020-01-24	3 710 250	97 000
Swedbank Hypotek	2754214290	1,03%	2019-11-25	2 451 460	83 808
				24 274 278	392 664

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 881 614**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 310 958
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,45%

4 312 324 kr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånet kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och det klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga.

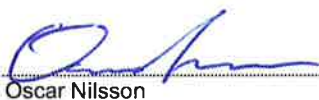
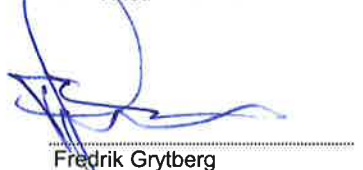
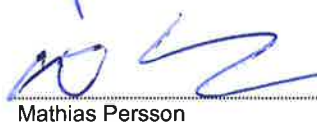
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	35 289 600	35 289 600
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	392 664	393 168
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	62 106	59 959
Arbetsgivaravgifter	62 189	61 864
Mervärdesskatt	53 715	64 683
	178 010	186 506
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 658	73 011
Övriga upplupna kostnader	755 351	333 475
Förutbetalda hyror och avgifter	1 110 133	1 111 035
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	1 883 142	1 517 521

Malmö 19/4 - 2018
Ann Kristin Munther
Oscar Nilsson
Cintia Bertacchi Uvo
Fredrik Grytberg
Ingemar Hägerfjord
Jan Friberg
Mathias PerssonVår revisionsberättelse har 2014 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
Bo Stureson
Av föreningen vald revisor
Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Kristina Chronqvist
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Malmö, org.nr. 746000-5320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Malmö 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesslan i Malmö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 20 21 2018



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
revisor



Bo Sturesson
Av föreningen vald revisor



Kristina Chronqvist
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.