



ÅRSREDOVISNING

1/9 2015 – 31/8 2016

**HSB BRF
HUGGAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HUGGARENS KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Huggaren i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 7 februari 2017 kl. 18,00
Lokal: Kirsebergs fritidsgård

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Föreningsstämmans avslutande



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Huggaren i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Huggaren i Malmö

Org nr 746000-5601

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

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.

Föreningens byggnader uppfördes år 1946 och 1949.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Dolken 10-11, Hjalmen 3, Huggaren 8 och Kyllret 4 och som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adresser är:

Rantzowgatan 9 A-C och 11 A-B, Sperlingsgatan 7 A-C och 9 A-C, Vattenverksvägen 36 A-C, Sandbackegatan 5 A-D, 7 A-C, 8 A-C och 10 A-C, Sandbackegången 3 A-B och 4 A-D.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Fastigheternas omfattning:

254 st. lägenheter 2015-09-01-2016-05-24 därefter 255 st. då en lokal omvandlades till en lägenhet.

7 st. lokaler 2015-09-01-2016-05-24 därefter 6 st. då en lokal omvandlades till en lägenhet

Fastigheterna omfattar:

11 st. bostadshus

33 st. trapphus

S



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Huggaren i Malmö

Föreningens 254 respektive 255 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	
	2015-09-31	2016-05-24
1	80	81
2	157	157
3	15	15
4	2	2
Lokaler, bostadsrätt	4	3
Lokaler, hyresrätt	3	3
Garage motorcyklar	4	4
Total lägenhetsyta i m ²	12 096,5	12 145,5
Total lokalyta m ²	324	275
Lägenheternas medelyta m ²	47,62	47,63

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-02-08 i Sköldens fritidslokal, Vattenverksvägen 27. Av 41 närvarande var 35 röstberättigade medlemmar. Tillkom 11 fullmakter vilket totalt blev 46 rösträtter.

Extra stämma

Extra stämma hölls 2016-05-24 i föreningslokalen, Vattenverksvägen 36. Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar. Ärendet gällde att på korrekt sätt få en lokal klassad som bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ordförande	Irène Svensson
Vice ordförande	Eva Steinick Helgeson
Sekreterare	Olika ledamöter
Studie organisatör	Eva Steinick Helgeson
Fritidsorganisatör	Eva Steinick Helgeson och Suzanne Elgström
Ledamot	Tage Ashing till och med 2016-06-06
Ledamot	Brian Petersen
Utsedd av HSB	Ulf Einewall
Suppleant	Suzanne Elgström
Suppleant	Pearl Jarl

Vid kommande ordinarie stämma går mandattiden ut för ledamöterna Irène Svensson och Eva Steinick Helgeson samt suppleanten, Pearl Jarl. Styrelsen har under året hållit 2 konstituerande möten och 11 ordinarie styrelsemöten. Mycket information har skett via mail konversationer.

S



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Huggaren i Malmö

Firmatecknare, två i förening

Eva Steinick Helgeson, Iréne Svensson, Brian Petersen hela perioden. Tage Ashing till och med 2016-06-06 därefter Ulf Einewall till 2016-08-31.

Revisorer

Lars-Erik Nilsson och Mia Mattsson. Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen

Maria Forsman, Frida Larsson och Emelie Svensson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Iréne Svensson ordinarie och Eva Steinick Helgeson suppleant.

Vivevärd

Iréne Svensson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Brandskyddstillsyn har gjorts vid två tillfällen 2015-12-08 och 2016-06-21.
- Installation av taggsystem Sandbackegatan 10. Installation av taggsystem kommer att göras i de resterande 8 fastigheterna.
- I takt med att HSB Malmö fortsätter att införa och uppgradera dataprogram följer Brf Huggaren med och lär sig förändringarna.
- MSB Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har fullföljt kontroll av skyddsrum och därtill hörande utrustning.
- Nya brandvarnare installeras i samtliga lägenheter och lokaler.
- Då certifiering av bostadsrätter upphör beslutade styrelsen att Brf Huggaren inte kommer att vara certifierad längre.

Utbildningar under året

- 2015-09-17 - "JOBBA EFFEKTIVT I HSB PORTALEN" Pearl Jarl
- 2015-10-14 - "JOBBA I HSB PORTALEN, STEG 2" Pearl Jarl
- 2016-04-16 - "AKTIVT STYRELSEARBETE" Suzanne Elgström
- 2016-04-27 - "SYSTEMATISK BRANDSKYDDSARBETE, SBA" Suzanne Elgström
- 2016-05-10 - "AKTUELL BOSTADSJURIDIK" Pearl Jarl
- 2016-05-11 - "SEKRETERARKURS del 2" Brian Petersen

5



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Huggaren i Malmö

Underhållsplan

Underhållsplanen har uppdaterats efter den stadgeenliga besiktningen 2016-05-12.

Årets löpande underhåll

Alla löpande underhåll har genomförts.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % under det gångna året.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett under året.

Årliga stadgeenliga besiktningen

Den årliga stadgeenliga besiktningen var 2016-05-16. Närvarande var Ulf Einewall, HSB ledamot, Valter Petkovski, Sekant Fastighetservice, Tage Ashing och Iréne Svensson. Åtgärder på anmärkningar har påbörjats.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Årsavgifter

Avgifterna kommer att höjas med 2 % den 1 januari 2017.

S

**EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT****5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	11 255	11 029	10 924	10 122	10 033
Rörelsens kostnader	-8 123	-8 215	-11 015	-9 602	-7 786
Finansiella poster, netto	-955	-1 316	-1 540	-1 608	-1 685
Årets resultat	2 177	1 498	-1 631	-1 088	562
Likvida medel & fin. placeringar	7 419	3 953	2 280	1 594	1 440
Skulder till kreditinstitut	44 386	44 775	45 134	45 504	45 872
Fond för yttre underhåll	5 168	4 371	3 405	4 861	5 632
Balansomslutning	54 744	52 942	52 912	53 741	55 062
Fastighetens taxeringsvärde	107 586	95 525	95 525	95 525	79 968
Balanserat resultat	1 104	403	3 000	5 632	1 299
Soliditet %	16%	12%	10%	13%	14%

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 900 642
Årets resultat	2 176 861
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-797 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	3 280 503

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 280 503
-------------------------	-----------



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Huggaren i Malmö

Styrelsens slutord

Styrelsen arbetar fortsatt aktivt med miljö- och energifrågor. Vi arbetar för driftsoptimering och följer regelbundet upp vatten och energiförbrukning. Driften kan följas digitalt med utrustning i värmecentralerna. Underhåll och förbättringar sker fortlöpande. Styrelsen fortsätter att utbilda sig. Styrelsen håller sig alltid uppdaterad med nya dataprogram.

Styrelsen tackar för det gångna året



HSB Brf Huggaren i Malmö

		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 254 678	11 028 820
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 223 654	-4 038 257
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-519 634	-528 272
Löpande underhåll	Not 4	-598 423	-721 715
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-188 824
Övriga externa kostnader	Not 6	-819 151	-804 103
Fastighetsskatt/avgift		-333 860	-299 721
Avskrivningar	Not 7	-1 628 510	-1 633 790
Summa fastighetskostnader		-8 123 232	-8 214 681
Rörelseresultat		3 131 446	2 814 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 412	11 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-976 997	-1 328 094
Summa finansiella poster		-954 585	-1 316 097
Resultat efter finansiella poster		2 176 861	1 498 042
Årets resultat		2 176 861	1 498 042
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		2 176 861	1 498 042
Avsättning underhållsfond		-797 000	-1 155 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	188 824
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-797 000	-966 176
Överskott		1 379 861	531 866

**HSB Brf Huggaren i Malmö**

Balansräkning		2016-08-31	2015-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	47 170 792	48 799 303
Inventarier	Not 9	0	0
		<u>47 170 792</u>	<u>48 799 303</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 171 492</u>	<u>48 800 003</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 330	15 984
Avräkningskonto HSB Malmö		4 818 585	2 752 655
Övriga fordringar	Not 11	36 306	33 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	103 073	139 877
		<u>4 972 293</u>	<u>2 941 601</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 600 000	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		340	304
		<u>340</u>	<u>304</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 572 633</u>	<u>4 141 905</u>
Summa tillgångar		<u>54 744 125</u>	<u>52 941 908</u>

S



HSB Brf Huggaren i Malmö

Balansräkning	2016-08-31	2015-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	315 131	315 131
Fond för yttre underhåll	5 168 254	4 371 254
	<u>5 483 385</u>	<u>4 686 385</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 103 642	402 600
Årets resultat	2 176 861	1 498 042
	<u>3 280 503</u>	<u>1 900 642</u>
Summa eget kapital	<u>8 763 888</u>	<u>6 587 027</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>43 996 917</u>	<u>44 385 825</u>
	43 996 917	44 385 825
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	388 904	388 904
Aktuell skatteskuld	272 234	186 241
Övriga skulder	45 386	23 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	<u>1 241 380</u>	<u>1 336 398</u>
	1 983 320	1 969 056
Summa skulder	<u>45 980 237</u>	<u>46 354 881</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>54 744 125</u>	<u>52 941 908</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	180 550 000	50 200 000
<i>varav frigjorda</i>		
Ansvarsförbindelser		



HSB Brf Huggaren i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

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 71 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 2,2 %

Inventarier

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

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 2015/2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 29 915 112 kr (föregående år 29 915 112 kr)

5



HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	10 739 322	10 502 962
Årsavgifter lokaler	127 498	124 066
Hysesintäkter	219 490	215 154
Årsavgift vatten	3 540	3 540
Årsavgift värme	6 396	6 396
Övriga intäkter	158 432	176 702
	11 254 678	11 028 820
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 286 240	1 179 982
El	287 795	297 121
Uppvärmning	1 492 530	1 497 043
Vatten	418 771	454 318
Sophämtning	325 614	309 653
Övriga avgifter	412 704	300 140
Summa	4 223 654	4 038 257
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	176 100	174 300
Revisorsarvode	24 000	24 000
Löner och andra ersättningar	26 750	39 900
Summa	226 850	238 200
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	210 129	210 129
Summa	210 129	210 129
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	82 655	79 943
Summa	82 655	79 943
Totalt	519 634	528 272
Not 4 Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	86 636	62 192
Löpande underhåll av bostäder	33 189	112 696
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	73 249	65 996
Löpande underhåll tvättutrustning	48 488	36 336
Löpande underhåll av installationer	0	20 435
Löpande underhåll Va/sanitet	162 423	138 619
Löpande underhåll värme	3 435	29 840
Löpande underhåll ventilation	7 801	0
Löpande underhåll el	11 203	41 950
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	46 329	29 959
Löpande underhåll markytor	28 062	21 993
Skadegörelse	78 783	60 472
Försäkringsskador	18 827	101 227
Summa	598 423	721 715
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll ventilation	0	180 511
Periodiskt underhåll markytor	0	8 313
Summa	0	188 824



HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	330 845	301 564
	Revisionsarvoden	21 608	14 081
	Övriga externa kostnader	466 698	488 458
	Summa	819 151	804 103
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 628 510	1 628 510
	Inventarier	0	5 280
	Summa	1 628 510	1 633 790

S



HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 858 644	71 858 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 408 644	71 858 644
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-23 417 311	-21 788 801
Årets avskrivningar	-1 628 510	-1 628 510
Utgående avskrivningar	-25 045 821	-23 417 311
Bokfört värde Byggnader	46 812 823	48 441 333
Ingående anskaffningsvärde mark	357 970	357 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 970	357 970
Bokfört värde Mark	357 970	357 970
Bokfört värde Byggnader och Mark	47 170 793	48 799 303
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	79 000 000	66 600 000
Byggnad - lokaler	1 234 000	1 580 000
	80 234 000	68 180 000
Mark - bostäder	27 000 000	27 047 000
Mark - lokaler	352 000	298 000
	27 352 000	27 345 000
Taxeringsvärde totalt	107 586 000	95 525 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	104 778	104 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 778	104 778
Ingående avskrivningar	-104 778	-99 498
Årets avskrivningar	0	-5 280
Utgående avskrivningar	-104 778	-104 778
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

5



HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter		2016-08-31	2015-08-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		36 306	33 085		
		36 306	33 085		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		12 356	4 580		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 717	135 297		
		103 073	139 877		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		2 600 000	1 200 000		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res./Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	315 131		4 371 254	402 600	1 498 042
Resultatdisponering under året				1 498 042	-1 498 042
Avsättning år 2015 yttre fond			797 000	-797 000	
Årets resultat					2 176 861
Belopp vid årets slut	315 131		5 168 254	1 103 642	2 176 861
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2750551695	3,41%	2018-09-25	2 218 750	25 000
Swedbank Hypotek	2754182380	4,42%	2016-11-25	1 357 500	15 000
Swedbank Hypotek	2851098539	1,11%	2020-01-24	6 892 161	72 740
Stadshypotek	53334	1,19%	2019-10-30	6 494 439	68 184
Stadshypotek	53335	1,19%	2019-10-30	1 885 000	20 000
Swedbank Hypotek	2852291448	3,54%	2017-01-25	6 892 537	71 984
SBAB	25132009	1,73%	2018-09-13	9 824 812	0
SBAB	25938429	1,08%	2018-06-12	1 870 000	40 000
Swedbank Hypotek	2854493034	1,35%	2018-12-20	6 950 622	76 000
				44 385 821	388 908
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 996 917
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 441 281
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,18%

S



HSB Brf Huggaren i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	388 904	388 904
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	4 722	4 722
Arbetsgivaravgifter	2 575	1 607
Depositioner	7 600	6 800
Övriga kortfristiga skulder	20 519	20 519
	35 416	33 648
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	144 486	220 968
Övriga upplupna kostnader	232 668	301 270
Förutbetalda hyror och avgifter	864 226	814 160
	1 241 380	1 336 398

Malmö 1/12 - 2016

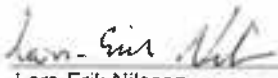

Eva Steinick Helgesson


Iréna Svensson


Brian Petersen


Ulf Eipewall

Vår revisionsberättelse har 5/12-2016 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lars-Erik Nilsson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Mia Mattsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Huggaren i Malmö, org.nr. 746000-5601

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huggaren i Malmö för året 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016-08-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Huggaren i Malmö för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Malmö 5, 12

2016


Lars-Erik Nilsson

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Mia Mattsson

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 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.