



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF  
RÖNNEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Rönne i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 14 maj 2019 kl. 19:00.

**Lokal:** Styrelserummet

---

---

## 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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Övriga frågor
22. Föreningsstämmans avslutande





## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Rönne i Malmö

Org nr 746000-5544

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

## 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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Visheten 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 20 A-C 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	9
2	23
Totalt:	32
Lokaler, hyrs ej ut	1
Total lägenhetsyta 1 386 kvm	
Total lokalyta 8 kvm.	
Lägenheternas medelyta 43,3 kvm.	

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

- 2018 Spolning avloppstammar och stick i lägenheter.
- 2018 Brandskyddsåtgärder såsom brandtätningar, brandvarnare i gemensamma utrymmen, pulverstrinkler i Miljöhus och Vaktmästarförråd.
- 2018 Ventilbyte vattenledningsstammar källare.
- 2017 Bytt markstuprör och avloppsrör i tvättstuga.



2017	Takbyte på uteförråd.
2016-2017	Nytt styrelserum i källaren; renovering, kakling, ventilation.
2015	Relining av avloppstammarna, long line (strumpa) i huvudstammarna och spray line i lägenheterna.
2014	Ny takarmatur i trapphus, LED med rörelse- och skymningssensor.
2014	Trapphus ommålat.
2013	Ny uppsättning utemöbler i bersån.
2013	Ny värmecentral, nya radiatorer i huset och i lägenheterna.
2012	Ljuddämpande takplattor i trapphusen.
2011	Nya tvättmaskiner och torktumlare.
2009	Nytt tak.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018 i styrelserummet i Brf Rönnen  
Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Magnus Lönnegren
Vice ordförande	–
Sekreterare	Emilia Persson
Studieorganisatör	Hannes Månsson
Ledamot	Hannes Månsson
Ledamot	Lisa Schönström
Utsedd av HSB	Agne Ohlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Magnus Lönnegren och Emilia Persson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Emilia Persson, Hannes Månsson, Lisa Schönström, och Magnus Lönnegren.

### **Revisorer**

Anna Wallander samt Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Anna Wallander och My Jansson.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Magnus Lönnegren och Lisa Schönström.

### **Vicevärd**

Har under året varit styrelsen.

5



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2018 Spolning avloppstammar och stick i lägenheter.
- 2018 Brandskyddsåtgärder såsom brandtätningar, brandvarnare i gemensamma utrymmen, pulversprinkler i Miljöhus och Vaktmästarförråd.
- 2018 Ventilbyte vattenledningsstammar (VVC) källare.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-10-18 utan större anmärkningar.

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

- Lagning av betongtrappor, stödmurar och betongfasad utomhus
- Lagning av kakelsättning i tvättstuga.
- Utvändig målning

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital, lån om nödvändigt.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 807 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 576 596kr. Under året har föreningen amorterat 291 062 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 13 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Väsentliga avtal

Förnyat avtal med HSB för Administrativ Förvaltning, december 2018.

### Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar (37 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.

§



Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

### Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 638	0	368 813	416 771	190 290
Resultatdisp. under året				190 290	-190 290
Ianspråktagan. 2018 av yttre fond					
Avsättning år 2018 yttre fond			418 000	-418 000	
Årets resultat					125 118
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>22 638</b>	<b>0</b>	<b>786 813</b>	<b>189 061</b>	<b>125 118</b>

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 204	1 161	1 089	1 097	1 090
Rörelsens kostnader	-1 047	-943	-1 051	-895	-1 055
Finansiella poster, netto	-32	-28	-42	-66	-95
Årets resultat	125	190	-4	136	-60
Likvida medel & fin. placeringar	496	571	586	446	372
Skulder till kreditinstitut	3 577	3 867	4 050	4 233	3 897
Fond för yttre underhåll	787	369	227	164	115
Balansomslutning	4 899	5 109	5 277	5 284	4 807
Fastighetens taxeringsvärde	12 031	12 031	12 031	10 344	10 344
Soliditet %	23%	18%	16%	15%	14%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	23	21	31	48	70
Låneskuld kr/kvm	2 566	2 791	2 922	3 054	2 812
Avgift kr/kvm	807	797	780	778	780

§





### Förslag till resultatdisposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	189 061
Årets resultat	125 118
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>314 179</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	314 179
-------------------------	---------

5





## HSB Brf Rönne i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	1 124 336	1 104 746
Övriga intäkter	Not 2	79 869	57 065
Summa Nettoomsättning		1 204 205	1 161 811
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-494 786	-430 107
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-76 223	-69 411
Löpande underhåll	Not 5	-172 031	-88 090
Periodiskt underhåll	Not 6	0	-47 903
Övriga externa kostnader	Not 7	-129 566	-118 913
Fastighetsskatt/avgift		-36 239	-36 240
Avskrivningar	Not 8	-138 569	-152 255
Summa fastighetskostnader		-1 047 414	-942 919
<b>Rörelseresultat</b>		<b>156 791</b>	<b>218 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		760	687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 433	-29 288
Summa finansiella poster		-31 673	-28 601
<b>Årets resultat</b>		<b>125 118</b>	<b>190 290</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		125 118	190 290
Avsättning underhållsfond		-418 000	-190 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	47 903
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-418 000	-142 097
<b>Överskott</b>		<b>-292 882</b>	<b>48 193</b>

5



## HSB Brf Rönne i Malmö

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 9	4 372 984	4 511 553
	<u>4 372 984</u>	<u>4 511 553</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 10	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>4 373 684</u>	<u>4 512 253</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 375	0
-------	---

Avräkningskonto HSB Malmö

495 578	571 612
---------	---------

Övriga fordringar

Not 11	4	2
--------	---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	26 960	25 881
	<u>524 917</u>	<u>597 495</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>524 917</u>	<u>597 495</u>
----------------	----------------

**Summa tillgångar**

<u>4 898 601</u>	<u>5 109 748</u>
------------------	------------------

S



## HSB Brf Rönne i Malmö

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

22 638

22 638

Fond för yttre underhåll

786 813

368 813

809 451391 451*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

189 061

416 770

Årets resultat

125 118

190 290

314 179607 061

Summa eget kapital

1 123 629998 511

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

851 0003 684 846

851 000

3 684 846

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 725 596

182 812

Leverantörsskulder

44 009

80 955

Aktuell skatteskuld

3 166

9 668

Fond för inre underhåll

2 291

2 291

Övriga skulder

Not 16

35 623

32 439

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

113 287

118 226

2 923 972426 391

Summa skulder

3 774 9724 111 237

Summa eget kapital och skulder

4 898 6015 109 748



## HSB Brf Rönne i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	125 118	190 290
Avskrivningar	<u>138 569</u>	<u>152 255</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	263 687	342 545
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 456	789
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-45 203</u>	<u>-168 679</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	215 028	174 656
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-291 062</u>	<u>-189 128</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-291 062	-189 128
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-76 034</b>	<b>-14 472</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>571 612</b>	<b>586 084</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>495 578</b>	<b>571 612</b>

S



## HSB Brf Rönnen 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 59 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 1,9 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### 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 2018.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 193 836 kr (föregående år 2 193 836 kr)



## HSB Brf Rönne i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	1 121 961	1 105 458
Hyresintäkter	2 375	0
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>1 124 336</b>	<b>1 105 458</b>
Avsättning till inre fond	0	-712
<b>Summa</b>	<b>1 124 336</b>	<b>1 104 746</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	
Övriga intäkter	79 869	57 065
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	111 032	116 434
El	33 978	37 141
Uppvärmning	174 292	165 094
Vatten	63 550	58 989
Sophämtning	33 893	12 268
Väghållning	0	1 934
Övriga avgifter	78 041	38 247
<b>Summa</b>	<b>494 786</b>	<b>430 107</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Styrelsearvode	45 500	40 317
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>58 000</b>	<b>52 817</b>
Sociala kostnader	18 223	16 594
<b>Summa</b>	<b>18 223</b>	<b>16 594</b>
<b>Totalt</b>	<b>76 223</b>	<b>69 411</b>
Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
<b>Not 5</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Löpande underhåll	413	6 725
Material i löpande underhåll	15 775	12 782
Löpande underhåll av bostäder	0	15 506
Löpande underhåll av lokaler	0	12 084
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	814
Löpande underhåll tvättutrustning	6 898	14 760
Löpande underhåll av installationer	0	4 481
Löpande underhåll Va/sanitet	74 482	11 298
Löpande underhåll el	7 375	5 634
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	150
Löpande underhåll markytor	0	1 100
Skadegörelse	9 725	2 756
Försäkringsskador	57 363	0
<b>Summa</b>	<b>172 031</b>	<b>88 090</b>





## HSB Brf Rönne i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll	0	11 195
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	17 500
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	19 208
	<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>47 903</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	66 998	63 998
	Revisionsarvoden	9 512	8 763
	Övriga externa kostnader	53 056	46 152
	<b>Summa</b>	<b>129 566</b>	<b>118 913</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	138 569	152 255
	<b>Summa</b>	<b>138 569</b>	<b>152 255</b>



## HSB Brf Rönne i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 139 518	7 139 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 139 518	7 139 518
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 656 437	-2 504 182
Årets avskrivningar	-138 569	-152 255
Utgående avskrivningar	-2 795 006	-2 656 437
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>4 344 512</b>	<b>4 483 081</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	28 472	28 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 472	28 472
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>28 472</b>	<b>28 472</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>4 372 984</b>	<b>4 511 553</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	8 200 000	8 200 000
Byggnad - lokaler	21 000	21 000
	8 221 000	8 221 000
Mark - bostäder	3 810 000	3 810 000
	3 810 000	3 810 000
Taxeringsvärde totalt	12 031 000	12 031 000
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



## HSB Brf Rönne i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4	2
	<u>4</u>	<u>2</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 960	25 881
	<u>26 960</u>	<u>25 881</u>

Not 13 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	22 638	0	368 813	416 770	190 290	
Resultatdisponering under året				190 290	-190 290	
Avsättning år 2018 yttre fond			418 000	-418 000		
Årets resultat					125 118	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>22 638</b>	<b>0</b>	<b>786 813</b>	<b>189 061</b>	<b>125 118</b>	

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering	
SEB Bolån	41432896	0,95%	2020-09-28	891 000	40 000	
				<b>891 000</b>	<b>40 000</b>	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	691 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	0,84%

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>4 540 000</b>	<b>4 540 000</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

5




## HSB Brf Rönnen i Malmö

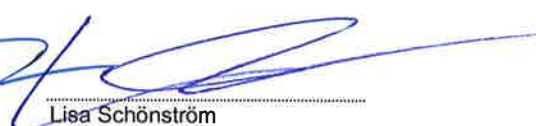
Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
SEB Bolån	31405831	0,66%
SEB Bolån	31559901	0,60%
SEB Bolån	41432888	0,66%
SEB Bolån	41432896	0,95%
Stadshypotek	105658	1,15%
	Slutdatum	
	2019-03-19	1 175 596
	2019-03-19	722 500
	2019-03-19	368 750
	2020-09-28	40 000
	2019-06-30	418 750
		<b>2 725 596</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	17 400	15 844
Arbetsgivaravgifter	18 223	16 595
	<b>35 623</b>	<b>32 439</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	1 412	1 772
Övriga upplupna kostnader	36 809	36 417
Förutbetalda hyror och avgifter	75 066	80 037
	<b>113 287</b>	<b>118 226</b>

Malmö 28/2 - 2019
  
 Agne Olsson

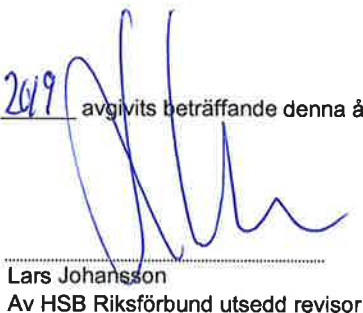
  
 Magnus Lönnegren

  
 Emilia Persson

  
 Hannes Månsson

  
 Lisa Schönström

 Vår revisionsberättelse har 5/3 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
 Anna Wallander  
 Av föreningen vald revisor 28/2-19
  
 Lars Johansson  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönnen i Malmö, org.nr. 746000-5544

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönnen i Malmö för år 2018.

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 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 för föreningen.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorens 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 revisionsssed 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 Rönne i Malmö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 5 / 3 2019

Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Anna Wallander  
Av föreningen vald revisor 28/2-19

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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









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

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

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