



ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

**HSB BRF
LESSÖ
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lessö i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lessö i Malmö

Org nr 746000-6070

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 62: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 byggdes år 1954 på fastigheten Tomtebo 13 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49 samt Kramersvägen 2 i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	19
2	51
3	30
4	22
5	1
Summa	123
Lokaler, bostadsrätt	4
Lokaler, hyresrätt	3
Garage	79
Parkeringsplatser	27

Total lägenhetsyta: 7 247 kvm

Total lokalyta: 1 229 kvm.

Lägenheternas medelyta: 59 kvm.

Delq



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lessö i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2016.
Närvarande var 40 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Malin Guldstrand
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Niklas Jeppsson
Utsedd av HSB	Marie Gustavsson
Suppleant	Andres Björnsson
Suppleant	Matilda Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Adam Arvidsson och Barbro Holmström samt suppleanterna Andreas Björnsson och Matilda Nilsson. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Adam Arvidsson, Malin Guldstrand, Barbro Holmström och Niklas Jeppsson.

Revisorer

Ted Kateb och Karin Sahlén revisorssuppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Nils Andersson och Elin Landhager.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Adam Arvidsson och Malin Guldstrand.

Vicevärd

Inköpt förvaltartjänst av HSB.

Handwritten signature



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DE SENASTE ÅREN

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Omläggning av tak, omfogning av fasad med flertalet andra åtgärder, större kompletteringar av våra planteringar samt ommålningsarbeten. Byte av Bredbandsleverantör samt installation av postboxar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ärendehanteringssystem

Inför 2017 och kommande stamåtgärd har styrelsen arbetat med en strategiskt långsiktig plan för arbetsfördelning inom styrelsen och leverantörer. Vi har i det arbetet även infört ett omfattande system för ärendehantering för att säkra föreningens löpande service till medlemmarna. Arbetet med detta införande genomfördes i samband med att samtliga medlemmar under sommaren kallades till styrelsen för avstämning. Arbetet genomfördes under tio fulla arbetsveckor vilket också avspeglas i den ekonomiska redovisningen under ”Förlorade arbetsinkomster”.

Teknisk förvaltning

I samband med ovanstående arbete har styrelsen per den 31/12-2016 avslutat vårt avtal rörandes teknisk förvaltning med HSB för att istället låta styrelsens ledamöter överta dessa uppgifter.

Miljöhus och cykelställ

Under året har två nya miljöhus uppförts för bättre hantering av vår källsortering samt ett överbyggt cykelställ. I samband med detta har även ett nytt Aptus låssystem installerats.

Tvättstugor och hjärtstartare

Arbetet med att successivt byta tvättmaskinerna har påbörjats. Maskinerna kommer att bytas tvättstuga för tvättstuga men först vid behov. Nya personliga kolvar har installerats för låsning av torkrummen. Montage av hjärtstartare i närhet av bokningstavlorna har gjorts.

Trädgård

Ett stort arbete har under året genomförts för installation av nya bänkar och bord, papperskorgar, leksaksförvaring, omplantering av rabatter m.m. Ett nytt avtal med trädgårdsmästare är på väg att tecknas. Installation av basketkorg har gjorts. Installation av kompressor i miljöhus har gjorts för pumpning av cyklar.

Lägenhetsmappar

Styrelsen har upprättat nya lägenhetsmappar med bl. a. nya ordningsregler. Samtliga medlemmar har kvitterat ut dessa och tar därmed fullt ansvar för att följa dessa.

Stamutredning

Under större delen av 2016 har en stamutredning pågått. Utredningen leds av styrelsen och genomförs tillsammans med externa konsulter med specialistkunskap inom VVS och bygg.

Handwritten signature



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lessö i Malmö

Arbetet har under fulltid genomförts och innebär förlorade arbetsinkomster som belastar 2017 års resultat då arbetet då kommer att avslutas.

OVK kontroll

OVK kontroll har genomförts i samtliga lägenheter. Flertalet fel har upptäckts och åtgärdats.

Stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförs av styrelsen.

Kommande underhållsarbete

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och under de närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Genomförande av fullständig stamåtgärd rörandes vattenledningar och avloppstammar. Metod är ännu inte beslutad. Styrelsen projekterar även för bevattningsanläggning av vår trädgård.

Finansiering

Planerade åtgärder ska finansieras med lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 649 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 8 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2017-07-01. Höjningen av årsavgiften är direkt kopplad till den stamåtgärd som föreningens medlemmar kommer att gå till beslut om i början av 2017. Därför kan denna avgift efter beslut på stämma komma att ändras.

Styrelsen avser att höja avgifterna med i normalfallet 3% /år för att täcka de löpande kostnaderna i underhållsplanen (med undantag för större åtgärder) samt för ökade löpande driftkostnader.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 776 625 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är ett planerat och på årsmötet informerat resultat.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har ett mycket bra utgångsläge inför den kommande stamåtgärden som kommer att bli föreningens största underhållsåtgärd sedan föreningen bildades. Vår ekonomi är mycket stabil och vi är lågt belånade. Föreningens underhåll är sedan många år tillbaka väl utfört enligt underhållsplan och inga ytterligare, förutom stamåtgärden, större underhållsåtgärder är planerade inom de närmsta åren.

Styrelsen kommer till medlemmarna att presentera sin stamutredning i början av 2017. Stamutredningens resultat kan därefter genom medlemsbeslut i början av 2017 komma att påverka årsavgifterna för 2017 och framåt.

DELA



HSB Brf Lessö i Malmö

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 157 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	308 620	0	4 765 030	5 801 453	976 452
Resultatdisp. under året				976 452	-976 452
lanspråktagan. 2016 av yttre fond			-819 424	819 424	
Avsättning år 2016 yttre fond			353 000	-353 000	
Årets resultat					-72 822
Belopp vid årets slut	308 620	0	4 298 606	7 244 328	-72 822

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 705	5 765	5 492	5 426	5 322
Rörelsens kostnader	-5 697	-4 684	-3 915	-4 148	-4 079
Finansiella poster, netto	-81	-104	-17	7	-20
Årets resultat	-73	976	1 561	1 285	1 224
Likvida medel & fin. placeringar	2 639	3 934	5 087	9 217	7 583
Skulder till kreditinstitut	5 000	5 777	2 005	2 034	2 060
Fond för yttre underhåll	4 299	4 765	4 848	4 133	3 417
Balansomslutning	18 201	18 614	17 334	12 516	11 133
Fastighetens taxeringsvärde	123 274	96 713	96 713	96 713	82 772
Soliditet %	65%	64%	63%	74%	72%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	10	13	8	8	13
Låneskuld/kr/kvm	567	655	227	230	233
Avgift per kvm/kr	649	640	620	607	591

REB



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 777 904
Årets resultat	-72 822
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-353 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	819 424
Summa till stämmans förfogande	7 171 506

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 171 506
-------------------------	-----------

JG



HSB Brf Lessö i Malmö

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 704 777	5 764 920
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 631 956	-2 498 615
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-363 991	-166 625
Löpande underhåll	Not 4	-731 966	-615 377
Periodiskt underhåll	Not 5	-819 424	-423 969
Övriga externa kostnader	Not 6	-523 509	-403 640
Fastighetskatt/avgift		-208 704	-190 019
Tomträttsavgäld	Not 7	-12 368	-12 368
Avskrivningar	Not 8	-404 836	-373 831
Summa fastighetskostnader		<u>-5 696 754</u>	<u>-4 684 444</u>
Rörelseresultat		8 023	1 080 476
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 085	9 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-86 930</u>	<u>-113 076</u>
Summa finansiella poster		<u>-80 845</u>	<u>-104 024</u>
Årets resultat		-72 822	976 452
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-72 822	976 452
Avsättning underhållsfond		<u>-353 000</u>	<u>-341 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>819 424</u>	<u>423 969</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		466 424	82 969
Överskott		393 602	1 059 421

PBA



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 9	15 108 843	14 368 978
Inventarier	Not 10	141 600	159 300
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	189 342	18 565
		<u>15 439 785</u>	<u>14 546 843</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>15 440 285</u>	<u>14 547 343</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 935	20 715
Avräkningskonto HSB Malmö		2 574 744	3 869 774
Övriga fordringar	Not 13	5 659	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	114 637	111 799
		<u>2 696 975</u>	<u>4 002 687</u>

Kassa och bank

Kassa och Bank		64 075	64 145
		<u>64 075</u>	<u>64 145</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>2 761 050</u>	<u>4 066 832</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>18 201 335</u>	<u>18 614 175</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

P22



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	4 298 606	4 765 030
	<u>4 607 226</u>	<u>5 073 650</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 244 328	5 801 453
Årets resultat	-72 822	976 452
	<u>7 171 506</u>	<u>6 777 904</u>
Summa eget kapital	<u>11 778 732</u>	<u>11 851 554</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>5 000 000</u>	<u>5 748 125</u>
	5 000 000	5 748 125
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 0	28 500
Leverantörsskulder	570 074	390 219
Aktuell skatteskuld	28 898	11 040
Övriga skulder	Not 18 7 410	8 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>816 221</u>	<u>576 127</u>
	<u>1 422 603</u>	<u>1 014 496</u>
Summa skulder	<u>6 422 603</u>	<u>6 762 621</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>18 201 335</u>	<u>18 614 175</u>



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 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 1,78 %

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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.

PEL



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 704 187	4 639 008
Årsavgifter lokaler	433 344	426 936
Hysesintäkter	502 346	520 512
Övriga intäkter	64 900	178 464
	5 704 777	5 764 920
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	634 880	716 327
El	178 778	188 418
Uppvärmning	1 130 696	1 029 804
Vatten	271 135	262 161
Sophämtning	114 931	112 003
Övriga avgifter	301 537	189 902
Summa	2 631 956	2 498 615
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	166 023	105 852
Revisorsarvode	8 895	8 717
Löner och andra ersättningar	102 050	9 050
Summa	276 968	123 619
Löner och ersättningar	0	4 650
Summa	0	4 650
Sociala kostnader	87 023	38 356
Summa	87 023	38 356
Totalt	363 991	166 625
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	37 944	65 091
Material i löpande underhåll	51 899	75 330
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	19 500	3 584
Löpande underhåll tvättutrustning	60 664	26 975
Löpande underhåll av installationer	46 690	9 736
Löpande underhåll Va/sanitet	122 801	41 529
Löpande underhåll värme	48 774	5 333
Löpande underhåll ventilation	63 971	4 738
Löpande underhåll el	21 834	3 755
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 508	2 802
Löpande underhåll hissar	31 534	56 240
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	25 882
Löpande underhåll markytor	65 795	29 793
Löpande underhåll garage och p-platser	0	12 295
Försäkringsskador	159 053	252 294
Summa	731 966	615 377
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	24 750	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	124 241	0
Periodiskt underhåll installationer	118 625	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	152 672	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	99 000
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	188 216	0
Periodiskt underhåll markytor	210 920	324 969
Summa	819 424	423 969

P26



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	206 987	169 659
	Revisionsarvoden	9 725	9 450
	Övriga externa kostnader	306 797	224 531
	Summa	523 509	403 640
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	12 368	12 368
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	387 136	347 445
	Inventarier	17 700	26 386
	Summa	404 836	373 831

PKS



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 769 304	10 054 304
Utrangering fasad, tak	-834 965	0
Omklassificering från pågående byggnation, miljöhus	1 127 000	11 715 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 061 339	21 769 304
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 400 326	-7 052 881
Utrangering ack avskrivningar fasad, tak	834 965	
Årets avskrivningar	-387 136	-347 445
Utgående avskrivningar	-6 952 497	-7 400 326
Bokfört värde Byggnader	15 108 843	14 368 978
Bokfört värde Byggnader och Mark	15 108 843	14 368 978
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	62 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	4 336 000	2 683 000
	66 336 000	57 683 000
Mark - bostäder	56 000 000	38 000 000
Mark - lokaler	938 000	1 030 000
	56 938 000	39 030 000
Taxeringsvärde totalt	123 274 000	96 713 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	203 058	26 058
Årets investeringar	0	177 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 058	203 058
Ingående avskrivningar	-43 758	-17 372
Årets avskrivningar	-17 700	-26 386
Utgående avskrivningar	-61 458	-43 758
Bokfört värde	141 600	159 300
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	18 565	9 123 946
Omklassificering till byggnad	-1 127 000	0
Årets investeringar avser relining, färdig under 2018 och kostnad ca 40 mil.	1 297 777	-9 105 381
Pågående nyanläggningar	189 342	18 565
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

Pete



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	5 659	398			
		5 659	398			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 637	111 799			
		114 637	111 799			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	308 620	0	4 765 030	5 801 453	976 452
	Resultatdisponering under året				976 452	-976 452
	lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-819 424	819 424	
	Avsättning år 2016 yttre fond			353 000	-353 000	
	Årets resultat					-72 822
	Belopp vid årets slut	308 620	0	4 298 606	7 244 328	-72 822
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek	2855913147	1,54%	2021-01-25	3 000 000	0
	Swedbank Hypotek	2856156977	1,72%	2021-03-25	2 000 000	0
					5 000 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 000 000
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
	Genomsnittsränta vid årets utgång					1,50%
					2016-12-31	2015-12-31
	Ställda säkerheter				7 741 000	7 741 000
	varav frigjorda				3 621 000	3 621 000
	Ansvarsförbindelser				Inga	Inga

PES



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	0	28 500
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	7 410	8 610
	<u>7 410</u>	<u>8 610</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 762	3 831
Övriga upplupna kostnader	372 480	185 410
Förutbetalda hyror och avgifter	439 979	386 886
	<u>816 221</u>	<u>576 127</u>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

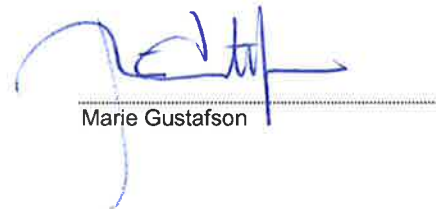
Genomförande av fullständig stamåtgärd rörandes vattenledningar och avloppstammar.

Metod är ännu inte beslutad. Styrelsen projekterar även för bevattningsanläggning av vår trädgård.

Malmö 24 / 4 - 2017


Adam Arvidsson


Barbro Holmström


Marie Gustafson


Niklas Jeppsson


Malin Guldstrand

Vår revisionsberättelse har 9 / 5 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ted Kateb
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö, org.nr. 746000-6070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lessö i Malmö för år 2016.

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 2016 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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. 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 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.

PEL

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 Lessö i Malmö för år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 9 / 5 2017



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ted Kateb

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Lessö i Malmö

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-72 822	976 452
Avskrivningar	<u>404 836</u>	<u>373 831</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>332 014</u>	<u>1 350 283</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 681	-20 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>408 108</u>	<u>-3 467 623</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>750 803</u>	<u>-2 138 014</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 297 778	-2 609 620
Investeringar i markanläggningar	<u>0</u>	<u>-177 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 297 778</u>	<u>-2 786 620</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-748 125	3 771 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-748 125</u>	<u>3 771 500</u>
Årets kassaflöde	-1 295 100	-1 153 134
Likvida medel vid årets början	3 933 919	5 087 053
Likvida medel vid årets slut	2 638 819	3 933 919

PKA

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.