



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
LESSÖ
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 30:e maj 2018

Lokal: Dammfrigården, Korsörvägen 1, 217 47 Malmö

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av ordförande
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 ordföranden justera protokollet
8. val av rösträknare
9. fråga om kallelse behörigen skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultat- 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 arvode 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 jämte suppleant till HSB Malmö
21. Inkomna motioner
22. Avslutning
23. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lessö i Malmö

Org nr 746000-6070

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

föreningens 63: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). 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	19
2	51
3	30
4	22
5	1
Totalt:	123

Lokaler, bostadsrätt	4
Lokaler, hyresrätt	3
Garage	79
Parkeringsplatser	27

Total lägenhetsyta 7 247 kvm

Total lokalyta 1229 kvm.

Lägenheternas medelyta 59 kvm *vbf*



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. Byggnation av två stycken miljöhus, installation av postboxar samt byte av bredbandsleverantör och uppsägning av extern teknisk förvaltning. Föreningen antog under 2017 nya stadgar.

Väsentliga händelser under det senaste året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31/5-2017
Närvarande var 36 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Malin Guldstrand (t.o.m. 2017-08-14)
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Mats Karlsson (vice ordförande från 2017-08-15)
Ledamot	
Utsedd av HSB	Mia Gustafsson
Suppleant	Andreas Björnsson (t.o.m. 2017-08-14) Andreas Björnsson (ordinarie ledamot från 2017-08-15 t.o.m. 2017-10-08)
Suppleant	Matilda Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Karlsson och Malin Guldstrand (Malin avgick från styrelsen 2017-08-14) samt suppleanterna Matilda Nilsson och Andreas Björnsson (Andreas avgick från styrelsen 2017-10-08). Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Adam Arvidsson, Malin Guldstrand (t.o.m. 2017-08-14), Mats Karlsson, Barbro Holmström, Andreas Björnsson (från 2017-08-15 t.o.m. 2017-10-08).

Revisorer

Ted Kateb och Karin Salén revisorsuppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.


Valberedning

Nils Andersson och Styrbjörn Nyström.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Adam Arvidsson, Malin Guldstrand t.o.m. 2017-08-14, Mats Karlsson från 2017-05-15.

Vicevärd

Föreningen har ingen extern teknisk förvaltning. Styrelsen ansvarar själv för denna arbetsuppgift. 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

I början av året avslutades stamutredning och föreningen beslutade att genomföra fullständigt stambyte med badrumsrenoveringar i samtliga lägenheter. Förfrågningsunderlag samt upphandling av entreprenaden genomfördes varpå arbetet påbörjades under hösten 2017 och beräknas avslutas vid årsskiftet 2018-2019.

Föreningen har upphandlat tidningshållare för placering sidan om respektive lägenhetsdörr. Montage sker under 2018.

Under de senaste två åren har ett stort omplanteringsarbete av växter gjorts för att göra våra rabatter fina under sommaren. Under hösten 2017 kompletterades rabatterna med ett stort antal vårbloomor.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och de närmsta åren planerar styrelsen att genomföra:
- byte av lås i samtliga av föreningens entré-, källar- och vindsdörrar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 686 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade med anledning av beslutad stamåtgärd ett höjningsbehov med 8% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2017-07-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas med 3% varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Med anledning av pågående stambyte så kommer dock en höjning med 8% för 2018, 2019 att göras, allt enligt den budget som presenterades vid medlemsbeslut om stamrenoveringen. Höjningen för 2020 beror helt på projektets slutliga totalkostnad samt upptagna låns räntekostnader.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är förväntat men bättre än budget. Våra driftkostnader är i enlighet med tidigare år stabila och inga oförväntade kostnadsökningar har under året belastat vår ekonomi.

Pågående projekt med stambyte och badrumsrenoveringar driver upp föreningens driftkostnader i förhållande till åren innan. Driftkostnaderna kommer efter projektets avslut att återgå till normala siffror igen. Utbetalning av konsultarvode och extra ersättning till förtroendevalda enligt nedan påverkar årets resultat men är också dessa kopplade till pågående projekt och därmed tillfälliga för föreningen.

Med anledning av pågående stamprojekt så genomförs för närvarande inga andra större projekt i föreningen. Med undantag av låsbyte för samtliga gemensamma utrymmen efter pågående projekts avslut så är inga andra större arbeten inplanerade inom ett antal år framöver *dk*



Som redan informerades om i förvaltningsberättelsen 2016 så belastas 2017 års resultat med extra ekonomisk ersättning till förtroendevalda. Ersättning har under 2017 utbetalats i enlighet med stämmobeslut om arbetsinsats i större projekt.

Utbetalning av ersättning har därför skett för det löpande arbete som utförts i samband med stamutredningen och föreningens beslutsprocess. I arbetet har ingått omfattande informationsutdelning, individuella medlemsmöte, teknik-, budget-, bank-, juridik- och entreprenörmöte. Arbetet pågick under perioden 2016-10-03 till och med 2017-03-22.

På motsvarande sätt har utbetalning av extra ersättning för perioden 2017-03-23 till och med mitteln av augusti då Nya team AB genomförde sin etablering på föreningens innergård gjorts. Under perioden genomfördes tillsammans med våra externa konsulter badrumskontroller i samtliga lägenheter med tillhörandes dokumentation, upptagning av banklån, genomförande av upphandling och tecknande av kontrakt. Under perioden genomfördes även omförhandling av hyreskontrakt för samtliga bilplatser på gården.

I enlighet med medlemmarnas vilja på ordinarie stämma 2017 så ansvarar styrelsen för all hantering av projektkommunikation med medlemmarna. I ansvaret ingår enskilda uppstartsmöte inför arbetena i lägenheterna, produktpresentationer samt enskilda beställningsmöten och ett mycket stort antal löpande diskussioner via telefon, mail, SMS och extra medlemsbesök. Utöver detta tillkommer den dagliga löpande projektledningen, besiktningar tillsammans med tillhörande godkännandeprocesser från föreningens sida.


Tillgängligheten för både föreningens medlemmar och entreprenörerna har visat sig vara mycket viktig varför styrelsen under projektperioden är tillgänglig måndag-söndag 07.00-23.00.

Nya Team AB uppskattar det arbete som styrelsen gör i projektet där vi i vissa avseende även gör deras arbete inom området medlemskommunikation. Nya Team AB har därför i förhandling med styrelsen gått med på att ersätta föreningen för 2017 med 200.000:- genom reduktion av kontraktsbeloppet. Nya Team AB kommer av samma anledning att göra motsvarande kostnadsreducering under 2018. Detta belopp framgår inte av 2017 års redovisning.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående beslut om förändringar i lägenheterna med anledning av stambyte hölls 2017-03-09. Stämman beslutade enhälligt att genomföra stambytet. Samtliga övriga medlemmars godkännande var inkomna 2017-03-22.

Extra föreningsstämma, den första av två, angående beslut om uppdatering av stadgarna hölls 2017-05-15. Stämman beslutade enhälligt att enligt styrelsens förslag göra uppdateringen av stadgarna.

Extra föreningsstämma, den andra av två, angående beslut om uppdatering av stadgarna hölls 2017-05-31. Stämman beslutade enhälligt att enligt styrelsens förslag göra uppdateringen av stadgarna. 



Väsentliga avtal

Styrelsen har under året tecknat avtal med Nya Team AB för genomförande av stambytet. Styrelsen har tecknat avtal med Hanssons mark och växtservice för trädgårdsskötsel samt sagt upp motsvarande avtal med vår fastighetsskötare Lars Hansson. Styrelsen har även utökat föreningens försäkring med individuella bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 165 medlemmar (157 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	308 620	0	4 298 606	7 244 328	-72 822
Resultatdisp. under året				-72 822	72 822
lanspråktagan. 2017 av yttre fond			-587 987	587 987	
Avsättning år 2017 yttre fond			381 000	-381 000	
Årets resultat					-148 359
Belopp vid årets slut	308 620	0	4 091 619	7 378 493	-148 359

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 938	5 705	5 765	5 492	5 426
Rörelsens kostnader	-5 954	-5 697	-4 684	-3 915	-4 148
Finansiella poster, netto	-132	-81	-104	-17	7
Årets resultat	-148	-73	976	1 561	1 285

Likvida medel & fin.

placeringar	35 549	2 639	3 934	5 087	9 217
Skulder till kreditinstitut	42 000	5 000	5 777	2 005	2 034
Fond för yttre underhåll	4 092	4 299	4 765	4 848	4 133
Balansomslutning	57 209	18 201	18 614	17 334	12 516
Fastighetens taxeringsvärde	123 274	123 274	96 713	96 713	96 713
Soliditet %	20%	65%	64%	63%	74%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	28	10	13	8	8
Låneskuld/kr/kvm	4 759	567	655	227	230
Avgift per kvm/kr	686	649	640	620	607



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-6070
HSB Brf Lessö i Malmö

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	7 378 493
Årets resultat	-148 359
Summa till stämmans förfogande	7 230 135

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 230 135 <i>abd</i>
-------------------------	----------------------



HSB Brf Lessö i Malmö

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 937 845	5 704 777
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 838 575	-2 631 956
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-894 732	-363 991
Löpande underhåll	Not 4	-422 742	-731 966
Periodiskt underhåll	Not 5	-587 987	-819 424
Övriga externa kostnader	Not 6	-578 227	-523 509
Fastighetsskatt/avgift		-214 485	-208 704
Tomträttsavgäld	Not 7	-12 368	-12 368
Avskrivningar	Not 8	-404 836	-404 836
Summa fastighetskostnader		-5 953 953	-5 696 754
Rörelseresultat		-16 108	8 023
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		112 103	6 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 354	-86 930
Summa finansiella poster		-132 251	-80 845
Årets resultat		-148 359	-72 822
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-148 359	-72 822
Avsättning underhållsfond		-381 000	-353 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		587 987	819 424
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		206 987	466 424
Överskott		58 628	393 602



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 9	14 721 707	15 108 843
Inventarier	Not 10	123 900	141 600
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	6 596 033	189 342
		<u>21 441 640</u>	<u>15 439 785</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

21 442 140 15 440 285

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 935
Avräkningskonto HSB Malmö		4 384 799	2 574 744
Övriga fordringar	Not 13	4 089	5 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	213 721	114 637
		<u>4 602 609</u>	<u>2 696 975</u>

Kortfristiga placeringar

Not 15 31 100 000 0

Kassa och bank

Kassa och Bank		64 071	64 075
		<u>64 071</u>	<u>64 075</u>

Summa omsättningstillgångar

35 766 680 2 761 050

Summa tillgångar

57 208 820 18 201 335 *HE*



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	4 091 619	4 298 606
	<u>4 400 239</u>	<u>4 607 226</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 378 493	7 244 328
Årets resultat	-148 359	-72 822
	<u>7 230 135</u>	<u>7 171 506</u>
Summa eget kapital	<u>11 630 373</u>	<u>11 778 732</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>42 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
	42 000 000	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2 590 668	570 074
Aktuell skatteskuld	44 151	28 898
Övriga skulder	Not 18 143 021	7 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>800 606</u>	<u>816 221</u>
	3 578 446	1 422 603
Summa skulder	<u>45 578 446</u>	<u>6 422 603</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>57 208 820</u>	<u>18 201 335</u>



HSB Brf Lessö i Malmö

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-148 359	-72 822
Avskrivningar	404 836	404 836
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	256 477	332 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 579	10 681
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 155 843	408 108
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 316 741	750 803
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 406 691	-1 297 778
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 406 691	-1 297 778
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	37 000 000	-748 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	37 000 000	-748 125
Årets kassaflöde	32 910 050	-1 295 100
Likvida medel vid årets början	2 638 819	3 933 919
Likvida medel vid årets slut	35 548 870	2 638 819



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).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 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.

Övrigt

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

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

Fond för yttre underhåll

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



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 969 416	4 704 187
Årsavgifter lokaler	457 338	433 344
Hysesintäkter	475 065	502 346
Övriga intäkter	36 026	64 900
	5 937 845	5 704 777
Not 2		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	759 577	634 880
El	208 606	178 778
Uppvärmning	1 157 260	1 130 696
Vatten	278 160	271 135
Sophämtning	103 474	114 931
Övriga avgifter	331 498	301 537
Summa	2 838 575	2 631 956
Not 3		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	184 501	166 023
Revisorsarvode	9 362	8 895
Löner och andra ersättningar*	487 482	102 050
Summa	681 345	276 968
* Mera upplysningar om detta kan hittas under kommentar till årets resultat i förvaltningsberättelsen.		
Sociala kostnader	213 387	87 023
Summa	213 387	87 023
Totalt	894 732	363 991
Not 4		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	52 615	37 944
Material i löpande underhåll	32 554	51 899
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	19 500
Löpande underhåll tvättutrustning	51 576	60 664
Löpande underhåll av installationer	15 053	46 690
Löpande underhåll Va/sanitet	47 107	122 801
Löpande underhåll värme	12 746	48 774
Löpande underhåll ventilation	7 360	63 971
Löpande underhåll el	739	21 834
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	4 955	1 508
Löpande underhåll hissar	51 686	31 534
Löpande underhåll markytor	45 747	65 795
Löpande underhåll garage och p-platser	6 848	0
Försäkringsskador	93 756	159 053
Summa	422 742	731 966
Not 5		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	90 619	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	24 750
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	124 241
Periodiskt underhåll installationer	0	118 625
Periodiskt underhåll va/sanitet	66 118	152 672
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	188 216
Periodiskt underhåll markytor	431 250	210 920
Summa	587 987	819 424
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	181 805	206 987
Revisionsarvoden	10 863	9 725
Övriga externa kostnader	385 559	306 797
Summa	578 227	523 509



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31

Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	12 368	12 368
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2029-01-01.		

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	387 136	387 136
	Inventarier	17 700	17 700
	Summa	404 836	404 836



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 061 339	21 769 304
Utrangering fasad, tak	0	-834 965
Omklassificering	0	1 127 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 061 339</u>	<u>22 061 339</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 952 497	-7 400 326
Utrangering ack. avskrivningar fasad, tak	0	834 965
Årets avskrivningar	-387 136	-387 136
Utgående avskrivningar	<u>-7 339 633</u>	<u>-6 952 497</u>
Bokfört värde Byggnader	14 721 707	15 108 843
Bokfört värde Byggnader	14 721 707	15 108 843
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	<u>4 336 000</u>	<u>4 336 000</u>
	66 336 000	66 336 000
Mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Mark - lokaler	<u>938 000</u>	<u>938 000</u>
	56 938 000	56 938 000
Taxeringsvärde totalt	123 274 000	123 274 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	<u>203 058</u>	<u>203 058</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 058	203 058
Ingående avskrivningar	-61 458	-43 758
Årets avskrivningar	-17 700	-17 700
Utgående avskrivningar	<u>-79 158</u>	<u>-61 458</u>
Bokfört värde	123 900	141 600
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	189 342	18 565
Omklassificering till byggnader	0	-1 127 000
Årets investeringar avser stambyte, färdig under 2018 och kostnad	<u>6 406 691</u>	<u>1 297 777</u>
Pågående nyanläggningar ca 40 msk.	6 596 033	189 342
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 089	5 659
	4 089	5 659

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	49 994	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 727	114 637
	213 721	114 637

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för,	31 100 000	0

	Uppl. avgifter		Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Insatser				
Belopp vid årets ingång	308 620	0	4 298 606	7 244 328	-72 822
Resultatdisponering under året				-72 822	72 822
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-587 987	587 987	
Avsättning år 2017 yttre fond			381 000	-381 000	
Årets resultat					-148 359
Belopp vid årets slut	308 620	0	4 091 619	7 378 493	-148 359

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	153466	0,55%	2018-06-25	22 000 000	0
Stadshypotek	153468	1,25%	2022-06-30	15 000 000	0
Swedbank Hypotek	2855913147	1,54%	2021-01-25	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2856156977	1,72%	2021-03-25	2 000 000	0
				42 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **42 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 000 000
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,30%

22 000 000 av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att ett lån kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och det klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	42 241 000	7 741 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	66 604	0
Arbetsgivaravgifter	69 757	0
Mervärdesskatt	6 660	7 410
	<u>143 021</u>	<u>7 410</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 964	3 762
Övriga upplupna kostnader	330 530	372 480
Förutbetalda hyror och avgifter	464 112	439 979
	<u>800 606</u>	<u>816 221</u>

Malmö 18/4 - 2018
Adam Arvidsson
Barbro Holmström
Hans-Olof Holmqvist
Mats KarlssonVår revisionsberättelse har 7/5 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
Ted Kateb
Av föreningen vald revisor
Hoda Fakhr
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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 *dkr*

Malmö den 7/5 2018


Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ted Kateb
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.