



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
LESSÖ
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 27 maj 2019 19.00

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



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-6070
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

2018-01-01 – 2018-12-31

föreningens 64: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. 



Väsentliga händelser under året

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. Sedan 2017 pågår arbete med fullständigt stambyte och badrumsrenoveringar med samt flertalet andra åtgärder, arbetet kommer att avslutas i början av 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30:e maj 2018
Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Styrbjörn Nyström
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Mats Karlsson
Utsedd av HSB	Hans-Olof Holmqvist
Suppleant	Martin Karlsson
Suppleant	David Björfeldt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Adam Arvidsson och Barbro Holmström samt suppleanterna Martin Karlsson och David Björfeldt. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Adam Arvidsson, Styrbjörn, Barbro Holmström samt Mats Karlsson.

Revisorer

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


Valberedning

Nils Andersson och Charlotte Klow.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Adam Arvidsson och Styrbjörn Nyström.

Vicevärd

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Hösten 2017 påbörjades efter medlemsbeslut föreningens stambyte. Arbetet som innefattar fullständigt stambyte med badrumsrenoveringar i samtliga lägenheter har därefter pågått under hela 2018. Arbetet kommer att vara avslutat i lägenheterna under februari 2019 och i hela föreningen runt mars 2019. Arbetet följer därför beslutad tidplan med ca. 8 veckors försening med huvudsaklig anledning ej i överensstämmande ritningsunderlag sedan 1954.

Med anledning av att fler och fler medlemmar önskar att byta till säkerhetsdörr utan brevinkast samt att många medlemmar inte varje dag tömmer sin postbox så installeras tidningshållare för placering sidan om respektive lägenhetsdörr. Tidningsutdelare samt styrelsen är de som troligen mest kommer att använda dessa hållare. Montage pågår efterhand som arbetet med stamprojektet färdigställs.

Under de senaste åren har ett stort omplanteringsarbete av växter gjorts för att göra våra rabatter fina under vår och sommar. Löpande kompletteringar i rabatterna görs årligen.

Våra torkrum har med anledning av dess tidigare slitna skick samt nu i samband med stambytet ny rördragnings renoverats genom ommålning samt utbyte av avfuktningsskåp. Arbetet på Köpenhamnsvägen är slutfört och arbete på Kramersvägen kommer att genomföras i samband med att stambytet blir klart 2019.

Med anledning av att den tidigare nummerbelysning vid våra entrédörrar var sliten och till viss del trasig så har under året ny belysning installerats på både ut och insida av husen.

Behovet av cykelställ utökas hela tiden, styrelsen är mycket glad för detta och en utökning av innergårdens cykelställ har under året gjorts. Ytterligare utökning planeras till 2019.

Installation av nya råttstopp i avloppsrören ut från fastigheterna samt fällor inom området har installerats samt så har avtal med Anticimex tecknats för underhåll och service.

Målning av samtliga ståldörrar och hissdörrar inom källaren samt byte av 2st. rostiga ytterdörrar vid cykelnedfarterna på Köpenhamnsvägen har utförts.

Föreningen har tillsammans med Energimyndigheten inom Europeiska Unionen genomfört en energiutredning rörandes fastigheters energiförbrukning, detta för att se vilka åtgärder som kan göras för en framtida klimatanpassning och därmed också hitta vägar för kostnadsreduceringar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen, för 2019 så planerar styrelsen att genomföra:

- byte av lås i samtliga av föreningens entré-, källar- och vindsdörrar
- installation av kör- och gånggrind på Kramersvägen
- utbyte av alla lampor i trapphus, källare och vindar till ledbelysning
- renovering av torkrummen på Kramersvägen
- försök till utökning av cykelställ på innergården



Ekonomi

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas med 3% varje år för att undvika stora höjningar under enskilda år.

Den budget som upprättats i samband med stamutredningen visar dock ett höjningsbehov med 8% under 4 år för att täcka projektets kostnad. Styrelsen beslöt därför att höja årsavgifterna från och med 2017 med 8% vilket även gjordes 2018 och kommer att göras under 2019 och 2020. Ovan nämnda avgiftsökningar fanns med i underlaget inför medlemsbeslutet om att genomföra projektet med fullständigt stambyte och badrumsrenoveringar.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 755 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr. Av detta lånebelopp är 37 000 000 kr upplånat för stambytet vilket under 2019 kommer att utökas med 3 000 000 kr för att täcka projektets totala kostnad. En upplåning av 40 000 000 för genomförandet av projektet följer projektbudgeten och fanns med i underlaget inför medlemsbeslutet.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är förväntat och pågående projekt med stambyte och badrumsrenoveringar följer mycket väl den budget som presenterades inför medlemsbeslutet. 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 dock kortsiktigt upp föreningens driftkostnader, framförallt elkostnaden i förhållande till åren innan. Utöver utökad driftkostnad så sker också löpande betalningar för konsultarvode och extra ersättning till förtroendevalda vilket också påverkar årets resultat. Dessa kostnader är direkt kopplade till pågående stamprojekt och därmed tillfälliga för föreningen. Kostnaderna ingår som en del i den ursprungliga projektbudgeten på 40 000 000:-.

Ersättning med extra arvode utbetalats i enlighet med stämmobeslut om arbetsinsats i större projekt. Ersättning har därför utbetalats under 2016–2017 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 2017-08-25 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 tillsammans med all övrig förberedelse.

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 projektstödet, besiktningar tillsammans med tillhörande godkännandeprocesser från föreningens sida.

Styrelsen har utöver ovanstående även sedan den 1 januari 2018 själv ansvarat för hela projektledningen och kommer så att göra fram till att projektet är avslutat. Konstruktionsändringar samt löpande beslut om ändringar och tillägg har gjorts tillsammans med våra externa konsulter.

Vi är en stor förening med många medlemmar och styrelsens tillgänglighet för både föreningens medlemmar och entreprenörerna har visat sig vara mycket betydelsefull, inte minst för medlemmarnas trygghet. Styrelsen har därför valt, vilket också i omfattande grad utnyttjats, att vara närvarande och 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 med totalt 400 000:-. Ersättningen sker genom reduktion av kontraktbeloppet och avdrag har skett med 200 000:- under 2017 och 200 000:- under 2018. Detta belopp framgår inte i den ekonomiska redovisningen då det är avdrag på den fakturerade projektkostnaden som gjorts.

Väsentliga avtal som tecknats under året

Avtal med Anticimex för drift och underhåll av rättstopp i fastigheternas utgående avlopp samt intelligenta fällor inom området.

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 166 medlemmar (165 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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Utpl. Underhålls avgift fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	308 620	0 4 091 619	7 378 493	-148 359
Resultatdisp. under året			-148 359	148 359
lanspråktagan. 2018 av yttre fond		-72 031	72 031	
Avsättning år 2018 yttre fond		346 000	-346 000	
Årets resultat				167 916
Belopp vid årets slut	308 620	0 4 365 588	6 956 165	167 916

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor


	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 466	5 938	5 705	5 765	5 492
Rörelsens kostnader	-5 986	-5 954	-5 697	-4 684	-3 915
Finansiella poster, netto	-312	-132	-81	-104	-17
Årets resultat	168	-148	-73	976	1 561
Likvida medel & fin. placeringar	7 430	35 549	2 639	3 934	5 087
Skulder till kreditinstitut	42 000	42 000	5 000	5 777	2 005
Fond för yttre underhåll	4 366	4 092	4 299	4 765	4 848
Balansomslutning	58 066	57 209	18 201	18 614	17 334
Fastighetens taxeringsvärde	123 274	123 274	123 274	96 713	96 713
Soliditet %	20%	20%	65%	64%	63%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	47	28	10	13	8
Låneskuld kr/kvm	4 759	4 759	567	655	227
Avgift kr/kvm	755	686	649	640	620

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

Balanserat resultat	6 956 166
Årets resultat	167 916
Summa till stämmans förfogande	7 124 082

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

7 124 082 

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	6 413 502	5 901 819
Övriga intäkter	Not 2	<u>52 466</u>	<u>36 026</u>
Summa Nettoomsättning		6 465 968	5 937 845
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 899 489	-2 838 575
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 165 081	-894 732
Löpande underhåll	Not 5	-849 111	-422 742
Periodiskt underhåll	Not 6	-72 031	-587 987
Övriga externa kostnader	Not 7	-365 866	-578 227
Fastighetskost/avgift		-217 191	-214 485
Tomträttsavgäld	Not 8	-12 368	-12 368
Avskrivningar	Not 9	<u>-404 836</u>	<u>-404 836</u>
Summa fastighetskostnader		-5 985 972	-5 953 953
Rörelseresultat		479 996	-16 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 619	112 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-417 699</u>	<u>-244 354</u>
Summa finansiella poster		-312 080	-132 251
Årets resultat		167 916	-148 359
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		167 916	-148 359
Avsättning underhållsfond		<u>-346 000</u>	<u>-381 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>72 031</u>	<u>587 987</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-273 969	206 987
Underskott		-106 053	58 628



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	14 334 571	14 721 707
Inventarier	Not 11	106 200	123 900
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	36 026 169	6 596 033
		<u>50 466 940</u>	<u>21 441 640</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>50 467 440</u>	<u>21 442 140</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		789	0
Avräkningskonto HSB Malmö		7 367 190	4 384 799
Övriga fordringar	Not 14	0	4 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	167 013	213 721
		<u>7 534 992</u>	<u>4 602 609</u>

Kortfristiga placeringar	Not 16	0	31 100 000
--------------------------	--------	---	------------

Kassa och bank

Kassa och Bank		<u>63 271</u>	<u>64 071</u>
		63 271	64 071

Summa omsättningstillgångar		<u>7 598 263</u>	<u>35 766 680</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>58 065 703</u>	<u>57 208 820</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

308 620

308 620

Fond för yttre underhåll

4 365 588

4 091 619

4 674 208

4 400 239

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 956 166

7 378 493

Årets resultat

167 916

-148 359

7 124 082

7 230 135

Summa eget kapital

11 798 289

11 630 373

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

27 000 000

42 000 000

27 000 000

42 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

15 000 000

0

Leverantörsskulder

357 973

2 590 668

Aktuell skatteskuld

22 142

44 151

Övriga skulder

Not 19

76 770

143 021

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

3 810 529

800 606

19 267 414

3 578 446

Summa skulder

46 267 414

45 578 446

Summa eget kapital och skulder

58 065 703

57 208 820



HSB Brf Lessö i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	167 916	-148 359
Avskrivningar	404 836	404 836
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	572 752	256 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 008	-95 579
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	688 968	2 155 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 311 728	2 316 741
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-29 430 136	-6 406 691
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-29 430 136	-6 406 691
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	37 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	37 000 000
Årets kassaflöde	-28 118 408	32 910 050
Likvida medel vid årets början	35 548 870	2 638 819
Likvida medel vid årets slut	7 430 461	35 548 870



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 56 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 planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	5 470 200	4 969 416
Årsavgifter lokaler	503 418	457 338
Hyresintäkter	439 884	475 065
Bruttoomsättning	6 413 502	5 901 819
Not 2	Övriga intäkter	
Bredband	600	600
Övriga intäkter	51 866	36 026
Summa	52 466	36 026
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	706 471	759 577
El	301 621	208 606
Uppvärmning	1 164 477	1 157 260
Vatten	271 259	278 160
Sophämtning	105 218	103 474
Övriga avgifter	350 443	331 498
Summa	2 899 489	2 838 575
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	187 501	184 501
Revisorsarvode	9 530	9 362
Löner och andra ersättningar*	690 039	487 482
Summa	887 070	681 345
* Mer upplysningar om detta kan hittas under kommentar till årets resultat i förvaltningsberättelsen.		
Sociala kostnader	278 011	213 387
Summa	278 011	213 387
Totalt	1 165 081	894 732
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	78 671	52 615
Material i löpande underhåll	51 765	32 554
Löpande underhåll tvättutrustning	44 289	51 576
Löpande underhåll av installationer	64 028	15 053
Löpande underhåll Va/sanitet	117 790	47 107
Löpande underhåll värme	3 662	12 746
Löpande underhåll ventilation	9 236	7 360
Löpande underhåll el	660	739
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	4 955
Löpande underhåll hissar	35 497	51 686
Löpande underhåll huskropp utvändigt	5 820	0
Löpande underhåll markytor	37 110	45 747
Löpande underhåll garage och p-platser	1 185	6 848
Försäkringsskador	399 398	93 756
Summa	849 111	422 742
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll	0	90 619
Periodiskt underhåll tvättutrustning	72 031	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	66 118
Periodiskt underhåll markytor	0	431 250
Summa	72 031	587 987

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	180 450	181 805
Revisionsarvoden	11 138	10 863
Övriga externa kostnader	174 278	385 559
Summa	365 866	578 227
Not 8 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	12 368	12 368
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2029-01-01.		
Not 9 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	387 136	387 136
Inventarier	17 700	17 700
Summa	404 836	404 836



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 061 339	22 061 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 061 339	22 061 339
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 339 633	-6 952 497
Årets avskrivningar	-387 136	-387 136
Utgående avskrivningar	-7 726 769	-7 339 633
Bokfört värde Byggnader	14 334 571	14 721 707
Bokfört värde Byggnader	14 334 571	14 721 707
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	4 336 000	4 336 000
	66 336 000	66 336 000
Mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Mark - lokaler	938 000	938 000
	56 938 000	56 938 000
Taxeringsvärde totalt	123 274 000	123 274 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	203 058	203 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 058	203 058
Ingående avskrivningar	-79 158	-61 458
Årets avskrivningar	-17 700	-17 700
Utgående avskrivningar	-96 858	-79 158
Bokfört värde	106 200	123 900
Not 12 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	6 596 033	189 342
Årets investeringar avser stambyte, färdig under 2019 och kostnad	29 430 136	6 406 691
Pågående nyanläggningar ca 40 msk.	36 026 169	6 596 033
Not 13 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



HSB Brf Lessö i Malmö

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

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	4 089
	0	4 089

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	0	49 994
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 013	163 727
	167 013	213 721

Not 16 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	31 100 000

Not 17 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res./Disp.fond	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	308 620	0	4 091 619	7 378 493	-148 359	
Resultatdisponering under året				-148 359	148 359	
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-72 031	72 031		
Avsättning år 2018 yttre fond			346 000	-346 000		
Årets resultat					167 916	
Belopp vid årets slut	308 620	0	4 365 588	6 956 166	167 916	

Not 18 Skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amorteringar	
Stadshypotek	153468	1,25%	2022-06-30	15 000 000	0	0	
Stadshypotek	212227	0,55%	2019-06-25	15 000 000	15 000 000	0	
Stadshypotek	212228	1,30%	2023-06-30	7 000 000	0	0	
Swedbank Hypotek	2855913147	1,54%	2021-01-25	3 000 000	0	0	
Swedbank Hypotek	2856156977	1,72%	2021-03-25	2 000 000	0	0	
				42 000 000	15 000 000	0	

Långfristiga skuld till kreditinstitut **27 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 000 000
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,27%

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
Ställda säkerheter	42 241 000	42 241 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	34 537	66 604
Arbetsgivaravgifter	36 173	69 757
Mervärdesskatt	6 060	6 660
	<u>76 770</u>	<u>143 021</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 946	5 964
Övriga upplupna kostnader	3 311 544	330 530
Förutbetalda hyror och avgifter	492 039	464 112
	<u>3 810 529</u>	<u>800 606</u>

Malmö 29 / 4 - 2019
Adam Arvidsson
Barbro Holmström
Hans-Olof Holmdqvist
Mats Karlsson
Styrbjörn NyströmVår revisionsberättelse har ⁶ / 5 - _____ avgivits beträffande denna årsredovisning
Ted Kateb
Av föreningen vald revisor
Hoda Fakhro
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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 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 6 / 5 2019


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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.