



ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

**HSB BRF
KAPLANEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 7 februari 2018

Lokal: Fritidslokalen, Pildammsvägen 12

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmodförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Inkomna motioner
20. Avslutning
21. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kaplanen i Malmö

Org nr 746000-5767

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 – 2017-08-31

föreningens 69: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 1948 på fastigheten Kaplanen 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Carl Gustavs väg 26B i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis Estate - Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	255
2	15	847,5
3	15	1 165
5	10	1 212,5

Total lägenhetsyta 3480 kvm

Lägenheternas medelyta 70 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Takrenovering med nya takpannor och ny läkt, fasadrenovering, ny värmeväxlare och pump, sopnedkastan har stängts, ny cykelparkering



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 februari 2017.

Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar samt en fullmakt, totalt 16 röster.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Pernilla Magnusson Theselius
Vice ordförande	Pär-Ole Folkesson
Sekreterare	Monica Lotfinia
Studieorganisatör	Karin Jonzon
Ledamot	Peter Sevemark
Utsedd av HSB	Leif Christoffersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pär-Ole Folkesson och Monica Lotfinia. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Pernilla Magnusson Theselius, Pär-Ole Folkesson, Monica Lotfinia samt Peter Sevemark

Revisorer

John Woxström och Laura Liuke samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gunnar Krantz och Peter Lando.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Pernilla Magnusson Theselius och Pär-Ole Folkesson.

Vicevärd

Daniel Pourhassan, genom ISS Facility Service AB, t o m 17-04-30. Därefter FastighetsTeamet AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: En ny värmexlaren har installerats, utredning om att återställa självdragsventilationen till godkända värden har genomförts och åtgärder påbörjats.

Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes av styrelsen den 2017-04-27. Vid besiktningen framkom att:

Yttre: hål i staketet mot Carl Gustafs väg, plattrader längs fasaderna måste kompletteras, rabatter och växter måste kompletteras, översyn och målning av källarfönster och miljöhus. Invändigt: målningskompletteringar i trapphus och vindsutrymme, taket i omklädningsrummet utanför bastun måste åtgärdas, torktumlare och torkskåp kärvar, värmexlaren trasig, översyn strömbrytare källaren.



Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: att återställa ventilationen i huset till godkänt självdrag, genom att öka dimensioner på befintliga ventilationsrör samt ta upp igensatta ventilationskanaler. Underhållsplanen tar även höjd för byte av radiatorer inom loppet av de närmaste fem åren. Kvaliteten på befintliga radiatorer är dock hög, och styrelsen vill betona att underhåll bör ske då verkligt behov föreligger.

Planerade åtgärder ska finansieras med en kombination av sparad kapital och lån. Lånen är inräknade i budget.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 691 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017/2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 173 000 kr. Under året har föreningen amorterat 34 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 240 år, eller ca 0,4%.

Styrelsen anser att amorteringstakten framöver bör vara något högre - ca 2% - för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi är god.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Då Brf Kaplanens årsstämma infaller mitt under räkenskapsåret, så sker i princip alltid en förändring av styrelsens sammansättning under loppet av räkenskapsåret. Styrelsen fram till årsstämman 8 februari 2017 utgjordes av:

Ordförande	Sasa Sabljic
Vice ordförande	Peter Lando
Sekreterare	Monica Lotfinia
Ledamot	Pernilla Magnusson Theselius
Ledamot	Pär-Ole Folkesson
Utsedd av HSB	Leif Christoffersson

Väsentliga avtal

Föreningen har tecknat ett nytt avtal om fastighetsservice med FastighetsTeamet AB. Avtalet trädde i kraft den 1:e maj 2017, och förnyas årsvis.

Föreningens avtal om tomträttsavgäld går ut den 31 december 2018. Förhandlingar har förts med fastighetskontoret Malmö stad, om ett nytt avtal, alternativt att friköpa tomten. Ny tomträttsavgäld är beräknad till 525 000 kr/år. Styrelsen deltar i en grupp av bostadsrättsföreningar som driver frågan om att höjningen av tomträttsavgälden slår orättvist i

ca
M



olika delar av staden, och olika delar av landet. Styrelsen följer HSB:s juristers rekommendation att avvakta att skriva på nytt tomträttsavtal tills det nuvarande löper ut.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

En detaljplan för att utveckla grannfastigheten Priorn 4 norr om brf Kaplanen har tagits fram av Malmö stad, som är ägare till marken. Inom de närmaste åren kommer hela Triangeln-området att förtätas med bostäder, förskola, kontor och verksamheter. Även om det sannolikt är en del av en positiv utveckling för hela kvarteret, så är det viktigt att frågor om ökad trafik i gränsen till vår fastighet, vår egen tillgång till angöringsplatser och effektiv sophantering samt utformningsfrågor på allmänna ytor intill vår fastighet följs upp mot Malmö stad så att inte utvecklingen innebär en försämring för oss.

Förutom utvecklingen i kvarteret så är utfallet av tomträttsavtalet den största osäkerhetsfaktorn.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 68 medlemmar mot f g år 67 st.

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.

Styrelsens slutord

Styrelsen vill härmed varmt tacka alla medlemmar i brf Kaplanen för engagemang och god grannsämja. Styrelsen tackar för det förtroende vi har fått att förvalta vårt gemensamma hus och vår förening, och blickar framåt mot ett nytt, innehållsrikt år.

Förändring i Eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 500 kr	624 530 kr	-2 643 kr	291 211 kr
Resultatdisp. under året			291 211 kr	-291 211 kr
Ianspråktagen. 2016/17 av yttre fond		-58 594 kr	58 594 kr	
Avsättning år 2016/17 yttre fond		165 000 kr	-165 000 kr	
Årets resultat				467 282 kr
Belopp vid årets slut	74 500 kr	730 936 kr	182 162 kr	467 282 kr



Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	2 418	2 341	2 209	2 032	1 972
Rörelsens kostnader	-1 843	-1 836	-2 042	-1 769	-1 736
Finansiella poster, netto	-109	-214	-203	-160	-164
Årets resultat	467	291	-36	103	72
Likvida medel & fin. placeringar	2 439	1 887	1 321	848	720
Skulder till kreditinstitut	8 173	8 207	8 241	3 875	3 909
Fond för yttre underhåll	731	625	583	528	466
Balansomslutning	9 937	9 576	9 253	4 905	4 839
Fastighetens taxeringsvärde	46 800	46 800	43 200	43 200	43 200
Soliditet %	15%	10%	8%	15%	13%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	32	62	60	47	49
Låneskuld/kr/kvm	2 349	2 358	2 368	1 114	1 123
Avgift kr/kvm	691	663	630	581	562

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	182 161
Årets resultat	467 282
Summa till stämmans förfogande	649 443

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	649 443
-------------------------	---------



HSB Brf Kaplanen i Malmö

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 418 038	2 340 859
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 045 898	-998 200
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-134 977	-137 737
Löpande underhåll	Not 4	-138 431	-108 564
Periodiskt underhåll	Not 5	-58 594	-123 429
Övriga externa kostnader	Not 6	-158 090	-163 777
Fastighetskatt/avgift		-65 750	-63 400
Tomträttsavgäld	Not 7	-3 732	-3 732
Avskrivningar	Not 8	-237 210	-237 210
Summa fastighetskostnader		<u>-1 842 681</u>	<u>-1 836 048</u>
Rörelseresultat		575 357	504 811
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 577	4 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-111 652</u>	<u>-217 836</u>
Summa finansiella poster		<u>-108 075</u>	<u>-213 600</u>
Årets resultat		467 282	291 211
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		467 282	291 211
Avsättning underhållsfond		-165 000	-165 000
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll		58 594	123 429
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-106 406</u>	<u>-41 571</u>
Överskott		360 876	249 640



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9	7 353 505	7 590 715
Not 10	26 751	0
	<u>7 380 256</u>	<u>7 590 715</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

7 380 956 7 591 415

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Aktuell skattefordran

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	10 945	1
	2 361 878	1 809 977
Not 12	72 627	73 485
	3 572	5 922
Not 13	29 928	18 132
	<u>2 478 950</u>	<u>1 907 517</u>

Kassa och bank

Kassa och Bank

<u>76 830</u>	<u>76 830</u>
76 830	76 830

Summa omsättningstillgångar

2 555 780 1 984 347

Summa tillgångar

9 936 736 9 575 762



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning		2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		74 500	74 500
Fond för yttre underhåll		730 936	624 530
		<u>805 436</u>	<u>699 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		182 161	-2 643
Årets resultat		467 282	291 211
		<u>649 443</u>	<u>288 567</u>
Summa eget kapital		<u>1 454 879</u>	<u>987 597</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 139 000	8 173 000
		<u>8 139 000</u>	<u>8 173 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	34 000	34 000
Leverantörsskulder		16 990	69 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	291 867	311 864
		<u>342 857</u>	<u>415 165</u>
Summa skulder		<u>8 481 857</u>	<u>8 588 165</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 936 736</u>	<u>9 575 762</u>



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	467 282	291 211
Avskrivningar	237 210	237 210
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>704 492</u>	<u>528 421</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 531	11 901
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-72 308	59 623
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>612 653</u>	<u>599 945</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-26 751	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-26 751</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-34 000	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-34 000</u>	<u>-34 000</u>
Årets kassaflöde	551 902	565 945
Likvida medel vid årets början	1 886 807	1 320 862
Likvida medel vid årets slut	2 438 708	1 886 807

e

Sub



HSB Brf Kaplanen 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 52 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 1,91 %

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 2016/2017.

cb

cb



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 404 820	2 307 279
	Övriga intäkter	13 218	33 580
	Summa	2 418 038	2 340 859
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	388 515	339 071
	El	39 668	37 642
	Uppvärmning	374 700	369 388
	Vatten	95 580	96 988
	Sophämtning	80 909	87 713
	Övriga avgifter	66 526	67 398
	Summa	1 045 898	998 200
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	89 600	88 600
	Revisorsarvode	13 440	13 290
	Löner och andra ersättningar	3 000	4 000
	Summa	106 040	105 890
	Sociala kostnader	28 937	31 847
	Summa	28 937	31 847
	Totalt	134 977	137 737
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	9 779	38 055
	Material i löpande underhåll	9 550	2 898
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 572	1 973
	Löpande underhåll tvättutrustning	3 699	16 329
	Löpande underhåll Va/sanitet	43 568	3 092
	Löpande underhåll värme	12 700	6 839
	Löpande underhåll el	336	4 268
	Löpande underhåll hissar	57 227	25 440
	Löpande underhåll markytor	0	4 375
	Skadegörelse	0	3 432
	Försäkringsskador	0	1 863
	Summa	138 431	108 564
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	58 594	20 231
	Periodiskt underhåll ventilation	0	54 285
	Periodiskt underhåll markytor	0	48 913
	Summa	58 594	123 429
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	95 612	91 682
	Revisionsarvoden	8 538	8 313
	Övriga externa kostnader	53 940	63 782
	Summa	158 090	163 777
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	3 732	3 732
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2019-01-01		
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	237 210	237 210
	Summa	237 210	237 210



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 390 577	12 390 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 390 577	12 390 577
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 799 862	-4 562 652
Årets avskrivningar	-237 210	-237 210
Utgående avskrivningar	-5 037 072	-4 799 862
Bokfört värde Byggnader	7 353 505	7 590 715
Bokfört värde Byggnader och Mark	7 353 505	7 590 715
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000
Mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde totalt	46 800 000	46 800 000
Not 10 Pågående byggnation		
Årets investeringar: Ventilation 2017-2018, beräknad kostnad 950 000 kr.	26 751	0
Pågående nyanläggningar	26 751	0
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	73 677	73 485			
Övriga fordringar: ej uthämtat valberedningsarvode dec 2016.	-1 050	0			
	72 627	73 485			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	2 007	0			
Upplupna ränteintäkter	2 099	2 707			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 822	15 425			
	29 928	18 132			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 500	0	624 530	-2 643	291 211
Resultatdisponering under året				291 211	-291 211
lanspråkstagande 2016/2017 av yttre fond			-58 594	58 594	
Avsättning år 2016 yttre fond			165 000	-165 000	
Årets resultat					467 282
Belopp vid årets slut	74 500	0	730 936	182 161	467 282
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	119495	0,65%	2017-10-30	2 500 000	0
Stadshypotek	127485	0,60%	2017-12-29	2 783 000	34 000
Stadshypotek	131340	0,60%	2018-01-30	2 890 000	0
				8 173 000	34 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 139 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 003 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,36%
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
				2017-08-31	2016-08-31
Ställda säkerheter				8 667 000	8 667 000

al

ML



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	34 000	34 000
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 861	21 736
Övriga upplupna kostnader	95 204	104 597
Förutbetalda hyror och avgifter	190 802	185 531
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	291 867	311 864

e

Malmö 14, 12 - 2017
Peter Sevemark
Karin Jonzon
Pär-Ole Folkesson
Leif Christoffersson
Monica Lotfinia
Pernilla TheseliusVår revisionsberättelse har 16/1 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
John Woxström
Av föreningen vald revisor
Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Laura Liuke
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaplanen i Malmö org.nr. 746000-5767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 augusti 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 uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31 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 revisions sed i Sverige. Revisor 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 16/1-2018



Carina Eriksson

John Woxström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

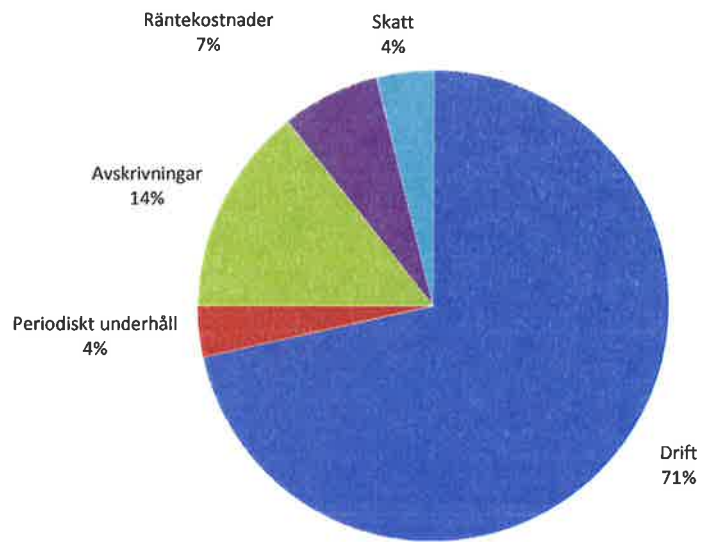
Av föreningen vald revisor



Laura Liuke

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



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.