Årsmöte den 16 december
Tid: kl 10.00
Plats: Rosengårds sporthall

ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

HSB
BRF IDA
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746001-0155

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ida kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 16 december 2017 kl. 10.00.

Lokal: Rosengårds sporthall

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
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 underskott 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 och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF IDA

Org. nr 746001–0155
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31föreningens 48:e verksamhetsår
Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

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 1968. Fastighetsbeteckningen är Länsassistenten 1-3, Länsrevisorn 1-3. Föreningen innehar 738 st lägenheter och 2 st lokaler.
Fastighetens adress är Sjöblads väg 1-43 och Von Lingensväg 1-43 som föreningen innehar med tomträtt.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
2	264	59.5
3	438	79-81
4	36	102
Lokaler, bostadsrätt	2	200
Garage	388	
Parkeringsplatser	305	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-06-14
Närvarande var 125 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret 2016

Sabit Pacolli, ordförande	2016-01-01 – 2016-12-31
Stefan Persson, vice ordförande	2016-01-01 – 2016-12-31
Lillemor Olofsson, sekreterare	2016-01-01 – 2016-11-04
Jan-Erik Pettersson, studieorganisatör	2016-01-01 – 2016-08-19
Nils-Lennart Gustavson, utsedd av HSB	2016-01-01 – 2016-12-31
Reyhan Ertaban, suppleant	2016-01-01 – 2016-12-31
Kenneth Larsson, suppleant	2016-06-14 – 2016-12-31
Aldin Kabiljagic, suppleant	2016-01-01 – 2016-08-19

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening 2016-01-01 – 2016-08-19

Sabit Pacolli, Lillemor Olofsson, Jan-Erik Pettersson och Stefan Persson.

Firmatecknare två i förening 2016-08-19 – 2016-11-04

Sabit Pacolli, Lillemor Olofsson, Reyhan Ertaban och Stefan Persson.

Firmatecknare två i förening 2016-11-04 – 2016-12-31

Sabit Pacolli, Kennet Larsson, Reyhan Ertaban och Stefan Persson.

Firmatecknare två i förening 2017-01-01 – 2017-09-12

Sabit Pacolli, Kennet Larsson, Reyhan Ertaban och Stefan Persson.

Firmatecknare två i förening 2017-09-12 - -

Sabit Pacolli, Reyhan Ertaban, Kennet Larsson och Astrit Berdyna.

Revisorer 2016

Anne Ekberg och Berth Rasmusson med suppleant Monica Eggerstedt samt revisor från Ernst & Young, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning 2016

Astrit Berdyna, Berit Larsson och Kenneth Larsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Sabit Pacolli, Stefan Persson och Lillemor Olofsson.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Kommentarer till årets resultat

Nedskrivning på förskott avseende pågående arbete har gjorts med 65 220 643 kr. (Se kommentarer under rubrik: Pågående projekt i föreningen, färdigställda och ej färdigställda).

Föreningen har under året haft stora försäkringsskador, man har bara räknat med att få tillbaka 100 000 kronor på detta. Man har bytt försäkringsbolag och hoppas på att få en förbättring på försäkringsärendena efter detta. Man har även haft mycket kostnader på de stora underhållen man har gjort.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning efter stämman 2016

Stefan Persson lämnade styrelsen i januari 2017 (avregistreras på Bolagsverket 2017-08-14).
Nils-Lennart Gustafson lämnade styrelsen i januari 2017 (avregistreras på Bolagsverket 2017-08-14).

Styrelsen från och med februari 2017

Sabit Pacolli, ordförande
Reyhan Ertaban, ledamot, avgår i augusti 2017
Arben Shala, utsedd av HSB från och med februari/mars 2017
Kenneth Larsson, suppleant

Styrelsen efter extra föreningsstämma den 29 juni 2017

Monica Lundahl Dahlberg, 2 år
Astrit Berdyna, 2 år
Lutfi Zutha, 2 år, avgår den 31 augusti 2017
Samir Pacolli, suppleant nr 1, avgår den 7 september 2017
Sven Rasmusson, suppleant nr 2, avgår 30 juni 2017
Arben Shala, utsedd av HSB

Ledamöter sedan tidigare Sabit Pacolli.
Suppleant sedan tidigare Kenneth Larsson.

Styrelsen har under hösten 2017 bestått av följande ledamöter

Sabit Pacolli, ledamot, ordförande
Monica Lundahl Dahlberg, ledamot, sekreterare
Astrit Berdyna, ledamot
Arben Shala, ledamot, utsedd av HSB, avgår den 29 oktober 2017
Kenneth Larsson, suppleant, vice ordförande[1]

[1] Kenneth Larsson har av styrelsen felaktigt blivit registrerad som ledamot på Bolagsverket 2017-09-12 och på konstituerande möte utsetts till vice ordförande.

Valberedningen sammankallande

Berit Larsson januari-juni 2017
Astrit Berdyna januari-juni 2017 (därefter vald till styrelseledamot)
Jasmina Haskic 2017

Vicevärd

Rickard Bjelk under 2017.

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-11-06. Vid besiktningen framkom att utemiljön bör ses över.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren måste styrelsen planera underhåll i förhållande till betalningsförmåga.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 667 kr/m² bostads lägenhetsyta.
Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 %. Föreningen höjde 2016-01-01 med 3 %.

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

Föreningen har under räkenskapsåret upptagit ytterligare 119 311 800 kr i lån. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 2016-12-31 till 304 783 563 kr. Under året har föreningen amorterat 2 349 100 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 107 år.

Föreningens banklån per 2017-11-15 uppgår till 335 250 883 kr.

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

Vår budget för 2018 är inte klar än men vi tror att det kan komma att bli en avgiftsökning på cirka 500–1000 kr (beroende på lägenhetens storlek). Vi arbetar på att höjning av avgiften inte ska ske förrän tidigast 1 april 2018. Utöver det finns det risk för ytterligare höjningar, men det är som sagt för tidigt att uttala sig om idag.

Medlemsinformation
Under året 2016/2017 har 56 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 873 medlemmar.

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

Pågående projekt i föreningen, färdigställda och ej färdigställda

2011–2017 har föreningen beställt följande större underhållsåtgärder:

- Renoverat fasaden på alla låghus, ***ej slutbesiktigat***
- Ny dränering på alla låghus, ***ej slutbesiktigat***
- Klinkers i alla källargångar, garageportar på Sjöblads väg och Von Lingens väg, ***ej slutbesiktigat***
- Målning av garagen på Von Lingens väg och Sjöblads väg, ***ej slutbesiktigat***
- Relingen på låghusen Sjöblads väg, ***ej slutbesiktigat***
- Nya kameror på alla entréer, källare och i soprum på hela området, ***ej slutbesiktigat***
- Omfogning av låghusen på Sjöblads väg och von Lingens väg, ***ej slutbesiktigat***
- Borttagning av färgprov in för en eventuell ändring av färgen på husen, ***ej slutbesiktigat***
- Balkarna över fönster på alla låghus utbytta 2016, ***ej slutbesiktigat***
- Uppbyggnad av 75 entré murar vid alla höghus, ***ej slutbesiktigat***
- Garagemålningen på von Lingens väg, ***ej slutbesiktigat***
- Fasadmålningen klar på Sjöblads väg, ***ej slutbesiktigat***
- Plattorna runt alla låg- och höghus lagda 2015–2016, ***ej slutbesiktigat***
- Porttelefoner, ***ej levereade***
- Yttertak, ***ej slutbesiktigat***
- Taggsystem
- Staket, ***ej levereade***

På uppdrag av styrelsen har under hösten 2017 utförts en teknisk besiktning (se bilaga) av behörig besiktningsman på ovanstående projekt. Denna omfattar tiden 2011–2017 och visar hur mycket som har erlagts till respektive till entreprenör. Denna gör också en bedömning på hur stort värdet är av det som utförts i föreningen i förhållande till vad som har beställts. Någon besiktning av arbetena har inte utförts utan endast en statuskontroll för att bedöma hur långt arbetena kommit.

Baserad på denna tekniska besiktning har styrelsen räknat fram att förskott avseende de pågående arbetena uppgår till 65 220 643 kr. Väsentlig risk föreligger att föreningen ej kommer att erhålla en motprestation och därför har det gjorts en nedskrivning på motsvarande belopp. Denna nedskrivning har påverkat föreningens resultat negativt, posten återfinns i resultaträkningen på raden för nedskrivning av förskott.

Enligt styrelsens bedömning så har det endast genomförts arbete i ytterst ringa omfattning under 2017 varpå det inte ger någon effekt på redovisningen att statuskontrollen genomförts under hösten 2017 och inte i anslutning till balansdagen.

Nedskrivning i 2017

Föreningen har under året betalat 12 500 000 kr för staket inhägnad av området till firman Merb. Väsentlig risk föreligger att föreningen ej kommer att erhålla en motprestation och därför har det 2017 gjorts en nedskrivning på 12 500 000 kr.

Kommande projekt framöver

Vi planerar att utföra trädröjning, upprensning i buskagen och nyanlägga gräsytor där det behövs. Brf Idas styrelsen har haft samtal med BKRP som sköter våra grönområden då de inte på ett tillfredställande sätt skött sitt uppdrag gällande föreningens grönområde. Vi kommer att diskutera huruvida vi kan få en kompensation för bristerna.

Avslutning

Som styrelse i en bostadsrätts förening besitter man ett mycket stort ansvar och ska förvalta sin förening på bästa sätt. Nuvarande styrelse har verkligen fått lära sig vad som gäller, och nästa styrelse som väljas in bör och ska gå alla utbildningar som erbjuds och vara extra uppmärksamma på ekonomi och upphandlingar fram över. Vi har haft 30 styrelsemöte/ sammankomster, sedan extra stämman i juni månad. I september 2017 hölls även ett informationsmöte.

Advokaterna Mats Engstrand Anna Moll har under hösten 2017 anlitats att vara ombud för föreningen och hjälpa till med att bemöta vissa av de betalningskrav som föreningen fått samt att biträda på och inför årsstämman.

Nuvarande styrelse i Brf Ida har under hösten deltagit i sex utbildningar i HSB:s regi. Dessa utbildningar är, sekreterare utbildning, ledamotsutbildning, brandskyddsutbildning, upphandlingsutbildning, SBAB IT-säkerhet och energideklaration.

Femårigt sammandrag

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	39 408	36 314	36 685	36 653	36 780
Rörelsens kostnader	-113 424	-44 759	-35 604	-31 350	-29 676
Finansiella poster, netto	-2 979	-1 990	-2 716	-3 077	-3 827
Årets resultat	-76 944	-10 435	-1 635	-1 798	3 277
Likvida medel & fin. placeringar	9 076	2 266	2 308	13 883	10 501
Skulder till kreditinstitut	304 784	183 123	103 344	106 644	108 282
Fond för yttre underhåll	7 094	13 834	17 523	22 691	22 034
Balansomslutning	262 818	234 494	148 310	151 447	150 171
Fastighetens taxeringsvärde	440 290	384 318	384 318	384 318	337 863
Soliditet %	Neg	10%	23%	23%	22%
Räntekostnad/kr/kvm	54	36	50	59	70
Låneskuld/kr/kvm	5 515	3 313	1 899	1 929	1 959
Avgift per kvm/kr	667	638	635	635	625

Not eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 800 000	0	13 833 637	15 943 508	-10 434 829
Resultatdisp. under året				-10 434 830	10 434 829
Ianspråktagan 2016 av yttre fond			-9 550 787	9 550 787	
Avsättning år 2016 yttre fond			2 811 000	-2 811 000	
Årets resultat					-76 994 469
Belopp vid årets slut	**3 800 000**	**0**	**7 093 850**	**12 248 465**	**-76 994 469**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 508 678
Årets resultat	-76 994 469
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 811 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	9 550 787
Summa till stämmans förfogande	**-64 746 004**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Extra reservering till fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	**-64 746 004**

HSB Brf Ida i Malmö

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**39 407 922**	**36 314 134**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-21 369 758	-19 234 709
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-873 981	-970 707
Löpande underhåll	Not 4	-7 253 772	-10 391 162
Periodiskt underhåll	Not 5	-9 550 787	-5 777 969
Övriga externa kostnader	Not 6	-2 232 204	-1 682 259
Fastighetsskatt/avgift		-978 684	-960 514
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 768 320	-1 768 320
Avskrivningar	Not 8	-4 175 366	-3 973 352
Nedskrivning av förskott		-65 220 643	0
Summa fastighetskostnader		-113 423 516	-44 758 992
Rörelseresultat		**-74 015 593**	**-8 444 858**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 528	17 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 997 403	-2 007 370
Summa finansiella poster		-2 978 876	-1 989 971
Årets resultat		**-76 994 469**	**-10 434 829**

HSB Brf Ida i Malmö

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Markanläggning	Not 9	113 924 714	118 043 689
Markanläggningar	Not 10	1 057 326	1 113 716
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	137 545 655	110 918 776
		252 527 695	230 076 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		252 528 395	230 076 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		51 951	80 163
Avräkningskonto HSB Malmö		9 076 013	2 265 626
Övriga fordringar	Not 13	25 581	16 054
Aktuell skattefordran		83 922	101 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 052 339	1 953 247
		10 289 806	4 417 065
Summa omsättningstillgångar		10 289 806	4 417 065
Summa tillgångar		**262 818 201**	**234 493 945**

HSB Brf Ida i Malmö

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 800 000	3 800 000
Fond för yttre underhåll		7 093 850	13 833 637
		10 893 850	17 633 637
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 248 465	15 943 508
Årets resultat		-76 994 469	-10 434 830
		-64 746 004	5 508 677
Summa eget kapital		-53 852 154	23 142 314
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	301 959 463	180 998 563
		301 959 463	180 998 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 824 100	2 124 100
Leverantörsskulder		1 025 898	16 569 354
Övriga skulder	Not 18	3 266 376	80 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	7 594 518	11 579 494
		14 710 892	30 353 068
Summa skulder		316 670 355	211 351 631
Summa eget kapital och skulder		**262 818 201**	**234 493 945**

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 72 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 2,2%

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 45 597 691 kr (föregående år 45 597 691 kr)

HSB Brf Ida i Malmö

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	36 879 936	35 278 030
	Hyresintäkter	2 301 418	1 658 260
	Övriga intäkter	226 568	-622 156
		39 407 922	**36 314 134**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	6 382 294	5 694 937
	El	1 466 863	1 764 279
	Uppvärmning	6 193 105	5 950 500
	Vatten	2 090 448	2 023 631
	Sophämtning	4 045 620	2 599 112
	Övriga avgifter	1 191 429	1 202 251
	Summa	**21 369 758**	**19 234 709**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	274 070	275 208
	Revisorsarvode	31 850	32 875
	Löner och andra ersättningar	15 852	13 200
	Summa	**321 772**	**321 283**
	Löner och ersättningar	333 808	424 905
	Summa	**333 808**	**424 905**
	Sociala kostnader	218 402	224 519
	Summa	**218 402**	**224 519**
	Totalt	**873 981**	**970 707**
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	**1**	**1**
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	0	23 156
	Material i löpande underhåll	580 071	263 712
	Löpande underhåll av bostäder	94 473	167 608
	Löpande underhåll av lokaler	0	185 000
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	375 320	706 648
	Löpande underhåll tvättutrustning	367 541	384 491
	Löpande underhåll av installationer	0	23 781
	Löpande underhåll Va/sanitet	554 013	522 972
	Löpande underhåll värme	40 390	2 631
	Löpande underhåll ventilation	58 142	135 899
	Löpande underhåll el	997 932	386 992
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	135 217	231 037
	Löpande underhåll hissar	19 648	106 982
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	20 000	237 407
	Löpande underhåll markytor	458 542	1 281 500
	Löpande underhåll garage och p-platser	147 131	103 301
	Skadegörelse	217 311	188 677
	Försäkringsskador	3 188 041	5 439 369
	Summa	**7 253 772**	**10 391 162**

HSB Brf Ida i Malmö

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll	0	82 280
	Periodiskt underhåll bostäder	334 610	323 862
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	1 005 364	1 043 040
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	126 339	393 603
	Periodiskt underhåll installationer	0	68 075
	Periodiskt underhåll va/sanitet	2 344 897	368 378
	Periodiskt underhåll ventilation	1 991 777	1 932 369
	Periodiskt underhåll el	267 925	512 614
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	1 737 750	0
	Periodiskt underhåll markytor	567 500	0
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	1 174 625	1 053 750
	Summa	**9 550 787**	**5 777 969**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	611 960	637 252
	Extratjänster förvaltning (Fastighetskontoret mm)	659 461	63 885
	Revisionsarvoden	36 125	36 400
	Övriga externa kostnader	924 658	944 722
	Summa	**2 232 204**	**1 682 259**
Not 7	**Tomträttsavgäld**		
	Tomträttsavgäld	1 768 320	1 768 320
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2021-01-01		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	4 175 366	3 973 352
	Summa	**4 175 366**	**3 973 352**

HSB Brf Ida i Malmö

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	187 689 928	180 044 107
	Omklassificering	0	7 645 821
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 689 928	187 689 928
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-69 646 238	-65 686 983
	Årets avskrivningar	-4 118 976	-3 959 255
	Utgående avskrivningar	-73 765 214	-69 646 238
	Bokfört värde Byggnader	**113 924 714**	**118 043 690**
	Bokfört värde Byggnader	**113 924 714**	**118 043 689**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	312 000 000	277 000 000
	Byggnad - lokaler	4 290 000	4 318 000
		316 290 000	281 318 000
	Mark - bostäder	124 000 000	103 000 000
	Mark - lokaler	0	0
		124 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde totalt	440 290 000	384 318 000
Not 10	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 127 813	1 127 813
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 813	1 127 813
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 097	0
	Årets avskrivningar	-56 390	-14 097
	Utgående avskrivningar	-70 487	-14 097
	Bokfört värde	**1 057 326**	**1 113 716**
Not 11	**Pågående byggnation**		
	Ingående anskaffningsvärde	110 918 776	28 105 248
	Omklassificering	0	-3 258 313
	Årets investeringar	26 626 880	86 071 841
	Pågående nyanläggningar	**137 545 655**	**110 918 776**
Not 12	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**

HSB Brf Ida i Malmö

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	25 581	16 054
		25 581	**16 054**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 052 339	1 953 247
		1 052 339	**1 953 247**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 800 000	0	13 833 637	15 943 508	-10 434 830
Resultatdisponering under året				-10 434 830	10 434 830
Ianspråkstagande 2016 av yttre fond			-9 550 787	9 550 787	
Avsättning år 2016 yttre fond			2 811 000	-2 811 000	
Årets resultat					-76 994 469
Belopp vid årets slut	**3 800 000**	**0**	**7 093 850**	**12 248 465**	**-76 994 469**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788742491	0,99%	2020-10-15	25 000 000	0
Nordea Hypotek	39788746810	0,80%	2018-11-14	5 000 000	0
Stadshypotek	101422	0,75%	2017-06-18	10 000 000	0
Stadshypotek	104471	0,75%	2017-07-06	18 875 000	500 000
Stadshypotek	116009	1,17%	2017-11-10	5 111 250	235 000
Stadshypotek	18831	0,90%	2018-03-01	27 978 451	284 768
Stadshypotek	21973	0,84%	2018-03-30	11 325 168	121 128
Stadshypotek	25066	0,79%	2018-03-30	17 640 000	240 000
Stadshypotek	34305	0,92%	2017-11-10	3 071 056	106 512
Stadshypotek	5411	1,11%	2019-01-30	2 916 953	102 052
Stadshypotek	5412	1,11%	2019-01-30	3 729 358	130 472
Stadshypotek	60682	1,11%	2019-09-30	54 400 000	300 000
Stadshypotek	75891	1,57%	2020-12-30	40 000 000	0
Stadshypotek	75892	0,90%	2018-12-30	10 000 000	0
Stadshypotek	76607	1,57%	2020-12-30	3 940 000	40 000
Stadshypotek	78770	0,90%	2019-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek	81867	0,90%	2019-01-30	8 000 000	0
Stadshypotek	82879	0,90%	2019-03-01	14 437 500	150 000
Stadshypotek	8703	1,11%	2019-01-30	3 966 254	83 944
Stadshypotek	89615	0,75%	2017-04-02	9 900 000	200 000
Stadshypotek	940944	0,90%	2017-02-01	3 966 254	83 944
Stadshypotek	984252	1,75%	2017-09-30	5 947 575	61 952
Stadshypotek	984254	1,75%	2017-09-30	2 999 744	31 328
Stadshypotek	984255	1,75%	2017-09-30	6 579 000	153 000
				304 783 563	2 824 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**301 959 463**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		290 663 063
Finns Swap-avtal knutna till föreningen		Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång		1,64%
	2016-12-31	**2015-12-31**
Ställda säkerheter	**306 691 400**	**184 691 400**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

HSB Brf Ida i Malmö

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 17	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**2 824 100**	**2 124 100**
Not 18	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	29 898	33 249
	Arbetsgivaravgifter	30 526	27 827
	Mervärdesskatt	952	0
	Depositioner	0	19 044
	Övriga kortfristiga skulder	3 205 000	0
		3 266 376	**80 120**
Not 19	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	398 110	250 918
	Övriga upplupna kostnader	3 989 282	8 278 159
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 207 126	3 050 417
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
		7 594 518	**11 579 494**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I förvaltningsberättelsen beskrivs väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Under verksamhetsåret 2017 skrivs staket ned med beloppet 12,5 miljoner kronor, detta kommer att påverka resultaträkningen 2017 negativt.

Malmö 27/11 - 2017

Sabit Pacolli

Monica Lundahl Dahlberg

Astrit Berdyna

Vår revisionsberättelse har 30/11 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning. Den avviker från standardutformningen.

Berth Rasmusson
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Ernst & Young
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Ekberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ida, org.nr 746001-0155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ida för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt 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 den 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. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Ida för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi avstyrker att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för ledamöterna Sabit Pacolli, Stefan Persson, Lillemor Olofsson, Jan-Erik Pettersson samt Nils-Lennart Gustavson

Grund för uttalanden

Föreningen har betalat ut beloppsmässigt stora förskott till ett antal mindre företag som haft i uppdrag att utföra arbeten på föreningens fastighet. Vid tre olika tillfällen under året har styrelsen beslutat och verkställt utbetalningar på totalt drygt 13 Mkr avseende projekt där utfört arbete inte motsvarade redan gjorda betalningar. Styrelsen har, enligt vår bedömning, brustit i uppföljning av beställda och utförda arbeten. Enligt vår uppfattning finns en betydande risk att denna oaktsamhet åsamkat föreningen en väsentlig ekonomisk skada.

I oktober 2016 beslöt styrelsen acceptera en offert från ett mindre företag avseende byggnation av ett staket på föreningens fastighet och ordersumman uppgick till drygt 23 Mkr. Som framgår av förvaltningsberättelsen har föreningen under 2017 betalat ut ett förskott på 12,5 Mkr avseende detta projekt. Betalningen skedde utan att någon säkerhet erhölls eller, såvitt vi kunnat bedöma, någon utredning om betalningsmottagarens finansiella ställning genomförts. Av förvaltningsberättelsen framgår vidare att arbetet, i huvudsak, ännu idag inte är utfört samt att styrelsen beslutat skriva ned förskottet i sin helhet. Vi anser att styrelsen agerat oaktsamt vid accepterandet av offerten och tecknandet av avtal om uppförandet av staketet samt att detta agerande förorsakat föreningen en väsentlig ekonomisk skada.

Var och en av föreningens styrelseledamöter har, vid minst ett tillfälle, deltagit i beslut att betala ut de ovan beskrivna förskotten eller i beslutet att beställa uppförandet av staketet vilket innebär att vi, som framgår ovan under avsnittet "Uttalande respektive uttalande med avvikande mening, avstyrker ansvarsfrihet för samtliga ledamöter.

Under året har föreningen låtit genomföra två underhållsentreprenader där totalt utbetalade belopp till leverantörerna överstiger offererade belopp med ca.17 Mkr motsvarande ca. 54 % av offererade belopp. Vare sig av leverantörernas fakturor eller av styrelseprotokoll framgår vad de tillkommande beloppen avser och vi har inte heller på annat sätt kunnat få bekräftat att styrelsen gjort erforderliga undersökningar av skälen till de ökade kostnaderna och därmed bedömt riktigheten av dessa fakturor. Det kan därför inte uteslutas att styrelsen, i samband med utbetalningen av dessa överskjutande kostnader, agerat oaktsamt och förorsakat föreningen en väsentlig ekonomisk skada

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Brf Ida enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorernas 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkningar

Vi har noterat betydande brister i de protokoll som upprättats vid styrelsens sammanträden. Av protokollen framgår inte om och i vilken utsträckning en suppleant har trätt in i ordinarie ledamots ställe och därmed deltagit i beslutsfattandet. Vidare är protokollen mycket kortfattade vad gäller väsentliga beslut om antagandet av offerter och andra beställningar på, för föreningen, betydande belopp samt motiven för fattade beslut. Mot bakgrund av den oaktsamhet som beskrivits ovan under avsnittet "Grund för uttalande" är avsaknaden av motiv till styrelsens beslut särskilt anmärkningsvärd.

Som framgår ovan under avsnittet "Grund för uttalande" Har styrelsen fattat beslut om beställning av ett arbete med byggnation av ett staket på föreningens fastighet. Av § 29 i föreningens stadgar framgår att beslut om väsentliga ny-, till- eller ombyggnader måste fattas av föreningsstämman. Något sådant beslut är inte fattat av föreningsstämman varför styrelsen har överträtt sina befogenheter i detta avseende.

I särskild skrivelse till styrelsen har vi påtalat väsentliga brister i ett flertal underlag till gjorda utbetalningar. Bristerna avser fakturor från leverantörer av köpta underhållsarbeten där detaljer rörande omfattningen av utfört arbete, materialåtgång etc. påfallande ofta saknas vilket försvårar möjligheterna att bedöma fakturornas riktighet."

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 7 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den 30 november 2017

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Berth Rasmusson
Förtroendevald revisor

Anne Ekberg
Förtroendevald revisor

Bilaga 1

HSB brf Ida

	Entreprenör	Arbetet	beställt tkr inkl moms	utfört %	motsvarar utfört tkr	kommentar bedömt utfört	bedömt från under-hållsplaner 2014-17
1.	PULS-Isab relining dagvatten	8 st dagvattenstammar	4 460	95	4237	enligt film	ingår i 2.
2.	PULS-Isab relining	Infodring rör i källare under golv	17 950	95	17 053	enligt film	24 000 - 45 200
3.	PULS-Isab relining	Infodring av vertikala avloppsstammar	14 124	60	8 474	låghus klart	ingår i 2.
4.	ISAB ventilation, Mölndal	rensning imkanaler och ventiler filmning, OVK, 739 lgh	1 750	95	1 663	klart	ingår i 2.
5.	Merb entreprise, Malmö	ny dörr, von Lingens väg 25	209	95	199	klart	ingår i 6.
6.	Service Bygg AB	Renovering källare	13 621	68	9 262	byte dörrar återstår	5 300
7.	Servicepoolen AB	Tegelbalkar , omfogning låghus	20 859	95	19 816	klart	9 600
8.	Servicepoolen AB	Fasadtvätt, opreciserat	3 625	95	3 444	klart	ingår i 7.
9.	Service Bygg AB	Byte 3238 st radiatorer	32 015	18	5 763	2 höghus klara	42 300 - 59 400
10.	Service bygg AB	Målning höghus, fasadtvätt alla hus, nya hängrännor o stuprör	34 755	8	2 780	3 höghus målade tvätt o plåt ej utfört	22 000
11.	Pappoo Nordic AB	IT baserade porttelefoner, flerfunktion	12 363	0	0	förberedelser?	0
12.	Merb Enterprise	Fuktisolering av källarvägggar låghus	17 669	95	16 786	klart	0
13.	Rörmontören Syd AB	Tryckberoende ventiler i höghus	1 973	18	355	följer radiatorbyte	ingår i 9.
14.	Merb Enterprise	Staket	28 860	2	577	påbörjat	935
15.	??	Takarbeten	??	?	??		0
16.		Pantbrev	1433		1433		0
		SUMMA	**205 666**		**91 842**		**104 000* - 142 000***

HSB brf Ida

Bilaga 2

		2011	2012	2013	2014	2015	Summa 2015	2016	Omföring	Summa 2016	Förskott	Nedskrivning	2017
Relining	**9832**	7 275 956	5 051 116	5 406 926	6 010 933								
Reilining	**9710**				520 624	27 907 146		8 370 337	-2 234 565				12 879 441
Reilining	**9842**				581 380		52 754 081			58 889 853	0	0	1 044 656
Fasader	**9780**					15 713 700	15 713 700	36 310 187	-1 394 137				*9 205 000*
Moms	9789							1 705 000		54 282 125	24 560 500	24 560 500	
Pantbrev	9786							1 947 375					
Tak	**9790**					6 359 464	6 359 464	0		6 359 464	6 359 464	6 359 464	
Klinker käl	**9820**					14 121 250	14 121 250	5 434 375					
Moms	**9829**							250 000		19 805 625	6 337 800	6 337 800	
Dränering	**9830**					14 294 000	14 294 000	12 570 938	1 394 137	28 259 075	1 412 954	1 412 954	
Pantbrev	**9836**					1 432 531	1 432 531			1 432 531	0	0	
Porttelefor	**9839**					6 243 750	6 243 750	2 122 375		8 366 125	8 366 125	8 366 125	1 508 835
													193 750
Taggsyste	**9719**							1 425 000		1 425 000	0	0	
Radiatorer	**9760**							21 250 000		22 500 000	16 737 300	16 737 300	*6 250 000*
Moms	**9769**							1 250 000					
Kamerasy:	**9840**							1 446 500		1 446 500	1 446 500	1 446 500	140 189
Staket	**9842**												12 520 250
					Summa 2015		**110 918 776**	Summa 2016		**202 766 298**	**65 220 643**	**65 220 643**	43 742 121
										-65 220 643			
								Pågående arbete 2016		***137 545 655***			
										Ej betalda 2017 (Kursiva belopp)			*16 693 406*

12.

Så läser du en årsredovisning – 7 saker du inte får missa

Det gäller att ha koll på föreningens ekonomi. Så här läser du årsredovisningen.

1. Förvaltningsberättelse

I början av årsredovisningen finns förvaltningsberättelsen. Det är en spegelbild, i textform, av siffrorna i resultaträkningen. Här skriver styrelsen vad som har hänt under året och vilka åtgärder som planeras under året som kommer. Förvaltningsberättelsen är bra at läsa, speciellt om du inte känner dig så säker på att tolka siffror. Här hittar du även information om vilka lokaler föreningen hyr ut. Kolla gärna hur långa avtalen är och vilka som hyr, eftersom lokalhyror är en viktig inkomstkälla. Om lokalerna står tomma måste inkomstbortfallet tas från månadsavgifterna.

2. Resultat- och balansräkning

Stirra dig inte blind på siffrorna i resultaträkningen! De speglar bara intäkterna och kostnaderna under det senaste året. Höj blicken och titta i stället på posten ”eget kapital” i balansräkningen. Här får du reda på årets resultat och balanserat resultat från tidigare år. I balansräkningen kan du också se vilka tillgångar och skulder föreningen har. Om föreningen har ett positivt fritt eget kapital är det ett tecken på att den är välmående. Är den förlusten stor bör det däremot ringa en varningsklocka.

3. Yttre fond eller underhållsfond

I balansräkningen kan det finnas en yttre fond (kallas även underhållsfond). Om föreningen saknar detta kan det var en signal på att man är dåligt förberedd inför framtida renoveringar. Fråga mäklaren eller någon i styrelsen om det inte nämns något om en yttre fond. Kom ihåg att det inte finns några riktiga pengar i den yttre fonden. Avsättningen är bara bokföringsmässigt transaktion där man flyttar siffror från en rad i balansräkningen till en annan, från bundet eget kapital till fritt eget kapital. Föreningens underhåll kan bara finansieras med verkliga, sparade pengar från ett bankkonto, eller genom lån.

4. Skulder

Kolla upp belåningen! Stora skulder är en varningssignal. Men skuldens storlek ska bedömas i förhållande till föreningens storlek. Du kan räkna ut belåningsgraden genom att dela den totala skulden, som finns i balansräkningen, med den totala ytan, som du hittar i förvaltningsberättelsen. Tänk också på att hög belåning kan bero på att fastigheten är nybyggd eller att mycket underhåll redan är avklarat. Är belåningen väldigt låg kan det däremot tyda på att det finns mycket underhåll kvar att göra. Om en förening är belånad upp mot cirka 7000 kronor per kvadratmeter brukar man säga att de är rimligt (men för nyproduktion kan det ligga högre). Fråga styrelsen eller mäklaren vad som är gjort och vad som är planerat samt om det finns en underhållsplan.

5. Övriga varningsklockor

Äger föreningen tomten som fastigheten står på eller är det tomträtt? Om tomträttsavgälden ökar, eller rom föreningen planerar att friköpa tomten, kan det innebära framtida avgiftshöjningar. Undersök även hur det ser ut med föreningens räntor. Visserligen är räntan historiskt låg just nu, men det kan vara bra att ha en viss fördelning mellan rörliga och bundna lån ändå.

6. Avskrivningar

2014 kom det nya avskrivningsregler för bostadsrättföreningar. Progressiv avskrivning är inte längre tillåtet. I stället ska man tillämpa linjär avskrivning, det vill säga skriva av byggnaden med lika stora belopp varje år. Detta medför att det kan se ut som om många föreningar har negativt resultat,

speciellt nyproduktion. Men ha i åtanke att ett bokföringsmässigt underskott inte är samma sak som att den verklige ekonomin i bostadsrättsföreningen också går med underskott. Be att få veta mer om föreningens likvida medel. En avskrivning påverkar inte likviditeten!

Tips! Hitta en mer detaljerad beskrivning av varje del i årsredovisningen på hsb.se/bokunskap

Tänk på!
Om belåningen är väldigt hög kan de betyda att det finns mycket underhåll kvar att göra.

7. 5 goda råd

Kontrollera hur skuldsatt föreningen är per kvm

Titta på hur mycket pengar som är avsatt i yttre fond

Saknas det information om framtida renoveringar, eller avgiftshöjningar, fråga varför!

2014 infördes nya avskrivningsregler, men kom ihåg att en avskrivning inte påverkar likviditeten.

Våga fråga och ifrågasätta! Om du trots allt inte förstår årsredovisningen – be om hjälp!

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.

Förutbetald 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.
Tfn 010-442 30 00. www.hsb.se/malmo
Besöksadress: HSB, Turning Torso, Lilla varvsgatan 14.