



ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

**HSB BRF
GÅSEN
I VELLINGE**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Gåsen i Skanör

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma;

Datum; Tisdagen den 11 december 2018

Tid; 19.00

Plats; Kvarterslokalen (Kärrhöksvägen 2)

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdföranden
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gåsen i Skanör

Org nr 716407-4242

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-08-31; föreningens 31: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 1987 på fastigheten 6:125 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kärrhöksvägen 2 i Skanör.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
3	6	87
4	12	106
4	20	108,5

Totalt: 38

Total lägenhetsyta 3.964 kvm

Total lokalyta 108 kvm.

Lägenheternas medelyta 104,3 kvm.

Handwritten mark



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2017;
Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Åsa Ek
Vice ordförande	Göran Ryd
Sekreterare	Jenny Djerv
Studieorganisatör	Jenny Djerv
Ledamot	Christina Mikkelsen
Ledamot	Peter Salminen
Utsedd av HSB	Maria Nordlund

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Ryd, Christina Mikkelsen och Peter Salminen. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Åsa Ek, Jenny Djerv, Christina Mikkelsen och Peter Salminen.

Revisorer

Alexandra Bergström, Niklas Skoog och revisorsuppleant Liselott Paulsson - samt revisor från E&Y AB.

Valberedning

Magnus Torstensson, Lillebill Rydeman (avflyttad).

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Göran Ryd och Jenny Djerv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen för genomförande och budgeterar för att säkerställa att tillräckliga medel finns för åtgärderna. Det närmaste året planerar styrelsen att fullfölja arbetet med att byta ut dåligt virke när det kommer till vindskivor på fastighetsgavlarna och vidare också kvarterslokal, garage- och återvinningsstation.

✕

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-05-15 då inga synliga problemområden uppmärksammades. Däremot har styrelsen initierat en takbesiktning i syfte att kontrollera plåtkonstruktionerna till ventilerna på taken efter konstaterade läckage in på vinden i två fastigheter. Åtgärden vidtas för att undersöka om detta tar formen av ett generellt mönster för alla fastigheter när det gäller plåtens kvalitet och konstruktion.

Besiktning av lekplatsen genomfördes 2018-04-14 med synpunkter på att linbanans träkonstruktion kommer att behöva bytas ut och att det staket som omger sandlådan vid gungorna måste tas bort ur säkerhetssynpunkt -samt att sanden behöver mjukas upp för att leva upp till gällande regelverk och krav.

Planerade åtgärder ska finansieras med sparat kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 670 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018/2019 upprättade budgeten har inte visat något höjningsbehov av årsavgiften varvid styrelsen beslutat om att lämna den oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 679 670 kr och under året har föreningen amorterat 475 852 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen har under sommaren bundit om lånebeloppet 5 358 601 på 5 år med en ränta på 1,40% hos SEB Bolån – och 2018-11-09 är det dags att binda om lånebeloppet 9 269 433 som i skrivande stund är placerat hos SBAB till en ränta på 4,65%. Sammantaget planerar styrelsen att använda ränteskillnaden för att tillgodose ett stabilt sparkapital inför kommande utgifter och att efter hand amortera ner lånebeloppen.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående beslut om nya stadgar; första stämman hölls 2017-12-06 vari 20 röstberättigade medlemmar var representerade och andra stämman hölls 2018-06-12 vari 11 röstberättigade medlemmar närvarade. Stämman beslutade att enhälligt anta de nya stadgarna.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 53 medlemmar (55 föregående år).

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

X



Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. Avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 702 000	0	1 320 329	944 182	-738 763
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisp. under året				-738 763	738 763
Ianspråktagan. 17/18 av yttre fond			-557 435	557 435	
Avsättning år 17/18 yttre fond			191 000	-191 000	
Årets resultat					-242 423
Belopp vid årets slut	1 702 000	0	953 894	571 854	-242 423

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	2 692	2 719	2 602	2 606	2 607
Rörelsens kostnader	-2 236	-2 586	-1 624	-1 614	-1 235
Finansiella poster, netto	-699	-872	-947	-951	964
Årets resultat	-242	-739	32	42	408
Likvida medel & fin. placeringar	593	901	1 201	1 522	1 255
Skulder till kreditinstitut	23 680	24 156	24 602	21 972	22 320
Fond för yttre underhåll	954	1 320	1 930	1 793	1 608
Balansomslutning	27 149	28 104	29 040	26 335	26 649
Fastighetens taxeringsvärde	52 834	45 328	45 328	45 328	45 456
Soliditet %	11%	12%	14%	15%	15%
Räntekostnad kr/kvm	176	221	241	243	247
Låneskuld kr/kvm	5 974	6 094	6 206	5 543	5 631
Avgift kr/kvm	670	664	649	652	643

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	571 854
Årets resultat	-242 423
Summa till stämmans förfogande	329 431

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	329 431
-------------------------	---------



HSB brf Gåsen i Vellinge

		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 691 900	2 719 460
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-444 188	-444 643
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-63 399	-80 275
Löpande underhåll	Not 4	-90 155	-224 063
Periodiskt underhåll	Not 5	-557 435	-747 746
Övriga externa kostnader	Not 6	-142 600	-156 776
Fastighetsskatt/avgift		-296 856	-291 666
Avskrivningar	Not 7	-640 959	-640 959
Summa fastighetskostnader		-2 235 592	-2 586 129
Rörelseresultat		456 309	133 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		792	4 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		-699 524	-876 161
Summa finansiella poster		-698 732	-872 094
Årets resultat		-242 423	-738 763
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-242 423	-738 763
Avsättning underhållsfond		-191 000	-138 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		557 435	747 746
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		366 435	609 746
Överskott		124 012	-129 017

✓



HSB brf Gåsen i Vellinge

Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 8	26 528 901	27 169 860
	<u>26 528 901</u>	<u>27 169 860</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>26 529 401</u>	<u>27 170 360</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0	5 989
---	-------

Avräkningskonto HSB Malmö

592 795	300 863
---------	---------

Övriga fordringar

Not 10	853	853
--------	-----	-----

Aktuell skattefordran

0	0
---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	25 955	25 757
	<u>619 603</u>	<u>333 462</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	0	600 000
--------	---	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>619 603</u>	<u>933 462</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>27 149 004</u>	<u>28 103 822</u>
-------------------	-------------------



HSB brf Gåsen i Vellinge

Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 702 000	1 702 000
Fond för yttre underhåll		953 894	1 320 329
		<u>2 655 894</u>	<u>3 022 329</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		571 854	944 182
Årets resultat		-242 423	-738 763
		<u>329 431</u>	<u>205 419</u>
Summa eget kapital		<u>2 985 325</u>	<u>3 227 748</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>23 363 818</u>	<u>23 679 670</u>
		23 363 818	23 679 670
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	315 852	475 852
Leverantörsskulder		89 549	151 130
Aktuell skatteskuld		24 353	19 603
Övriga skulder	Not 16	0	695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>370 107</u>	<u>549 124</u>
		799 861	1 196 404
Summa skulder		<u>24 163 679</u>	<u>24 876 074</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 149 004</u>	<u>28 103 822</u>



HSB brf Gåsen i Vellinge

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-242 423	-738 763
Avskrivningar	640 959	640 959
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	398 536	-97 804
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 791	9 491
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-396 543	273 224
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 783	184 911
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-315 852	-485 486
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-315 852	-485 486
Årets kassaflöde	-308 069	-300 575
Likvida medel vid årets början	900 863	1 201 438
Likvida medel vid årets slut	592 795	900 863



HSB brf Gåsen i Vellinge

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 90 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 2,01 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017/2018.



HSB brf Gåsen i Vellinge

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 656 992	2 631 224
	Övriga intäkter	34 908	88 236
	Summa	2 691 900	2 719 460
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	51 753	52 705
	El	28 892	26 999
	Vatten	172 089	174 679
	Sophämtning	60 357	62 653
	Övriga avgifter	131 097	127 607
	Summa	444 188	444 643
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	43 366	44 848
	Revisorsarvode	3 600	3 600
	Löner och andra ersättningar	6 000	18 000
	Summa	52 966	66 448
	Sociala kostnader	10 433	13 827
	Summa	10 433	13 827
	Totalt	63 399	80 275
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	19 029	4 090
	Material i löpande underhåll	17 284	83 004
	Löpande underhåll av bostäder	8 160	0
	Löpande underhåll av installationer	3 324	12 514
	Löpande underhåll Va/sanitet	1 969	59 851
	Löpande underhåll värme	3 332	9 442
	Löpande underhåll ventilation	7 436	0
	Löpande underhåll el	501	5 252
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	15 375	0
	Löpande underhåll markytor	7 115	6 067
	Försäkringsskador	6 630	43 843
	Summa	90 155	224 063
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	70 000
	Periodiskt underhåll värme	64 375	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	493 060	650 246
	Periodiskt underhåll markytor	0	27 500
	Summa	557 435	747 746
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	62 047	61 018
	Revisionsarvoden	8 950	8 800
	Övriga externa kostnader	71 603	86 958
	Summa	142 600	156 776
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	640 959	640 959
	Summa	640 959	640 959



HSB brf Gåsen i Vellinge

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 973 360	31 973 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 973 360	31 973 360
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 583 000	-4 942 041
Årets avskrivningar	-640 959	-640 959
Utgående avskrivningar	-6 223 959	-5 583 000
Bokfört värde Byggnader	25 749 401	26 390 360
Ingående anskaffningsvärde mark	779 500	779 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	779 500	779 500
Bokfört värde Mark	779 500	779 500
Bokfört värde Byggnader och Mark	26 528 901	27 169 860
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	32 908 000	23 174 000
Byggnad - lokaler	0	0
	32 908 000	23 174 000
Mark - bostäder	19 926 000	22 154 000
Mark - lokaler	0	0
	19 926 000	22 154 000
Taxeringsvärde totalt	52 834 000	45 328 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



HSB brf Gåsen i Vellinge

Noter	2018-08-31	2017-08-31
-------	------------	------------

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	853	853
	853	853

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	0	3 532
Upplupna ränteintäkter	323	692
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 632	21 533
	25 955	25 757

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	600 000

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 702 000	0	1 320 329	944 182	-738 763
Resultatdisponering under året				-738 763	738 763
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-557 435	557 435	
Avsättning år 2017 yttre fond			191 000	-191 000	
Årets resultat					-242 423
Belopp vid årets slut	1 702 000	0	953 894	571 854	-242 423

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19286339	4,65%	2018-11-09	9 269 433	115 852
SEB Bolån	33699956	1,40%	2023-06-28	5 318 601	0
Stadshypotek	139385	1,03%	2020-04-30	6 181 636	200 000
Stadshypotek	148716	1,15%	2020-06-01	2 910 000	0
				23 679 670	315 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 363 818**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 100 410
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 2,90%

9269 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018/2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-08-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018/2019 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Ställda säkerheter	27 400 000	27 400 000

Eventualförpliktelser Inga Inga



HSB brf Gåsen i Vellinge

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	315 852	475 852
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	450
Arbetsgivaravgifter	0	245
	0	695
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	55 546	76 324
Övriga upplupna kostnader	105 104	268 280
Förutbetalda hyror och avgifter	209 457	204 520
	370 107	549 124

Malmö 19/11 - 2018

Åsa Ek

Christina Mikkelsen

Göran Ryd

Jenny Cronqvist Djerv

Maria Nordlund

Peter Salminen

Vår revisionsberättelse har 21/11 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisningAlexandra Bergström
Av föreningen vald revisorIngrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor
E&Y AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorNiklas Skoog
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gåsen i Skanör, 716407-4242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gåsen i Skanör för år 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 misstag.

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 utfört 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Gåsen i Skanör för år 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

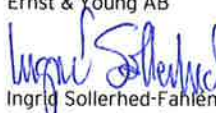
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Malmö den 21 november 2018

Ernst & Young AB


Ingrid Sollerhed-Fahlen
Auktoriserad revisor


Alexandra Bergström
Förtroendevald revisor


Niklas Skoog
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och 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 tjugoförårsperiod. 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.

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.