

Brf



Lotsvakten

Årsredovisning

2016-01-01 – 2016-12-31



Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Lotsvakten på Ön i Limhamn.
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Tisdagen den 30maj 2017 kl.19.00

Lokal: Limhamns Folkets hus

DAGORDNING

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



ÅRSREDOVISNING

Brf Lotsvakten på Ön i Limhamn

Org nr 716439 –5936

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2016-01-01 - 2016-12-31** som är föreningens 21:a 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 1996 å fastigheten Lotsförmannen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lotsgatan 29-45 i Limhamn.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	34
3	16
Summa	51

Lokaler, bostadsrätt	0
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	54
Total lägenhetsyta 3910 kvm	
Total lokalyta 0 kvm.	
Lägenheternas medelyta 76 kvm.	



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2015
Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Kenth Grundström
Sekreterare: Carsten Ahlcrona
Kassör: Tommy Häggman
Förvaltare: Göran Ericsson
Administratör: Heléne Johansson
Suppleant: Elisabeth Martinsson
Suppleant: Stefan Guldstrand
Suppleant: Helena Haraldsdotter

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Ericsson och Tommy Häggman jämte samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 8st ordinarie och 2st extraordinära sammanträden.

Firmatecknare två i förening

2st ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie: Tommy Gustavsson, Suppleant: Ewa Ghazala.

Valberedning

Sammankallande Göran Andersson samt Gabriella Jankulovska

Vicevärd

Göran Ericsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De senaste åren har föreningen genomfört en del större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Efter stormen Sven installerades 2014 ett nytt pumpsystem inkl. larm.

Detta system fungerar vid förhöjda havsnivåer, emellertid har vid extrema nivåhöjningar trängt in mindre mängder havsvatten, styrelsen har därför beslutat att komplettera med ytterligare ett mindre pumpsystem på den aktuella plats i källaren där inträngning skett.



Ordf. Kenth Grundström har ständigt uppdrag från styrelsen att besiktiga fastigheten för att följa upp aktuellt underhållsbehov.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder.

Förrådshuset 45 E. F. G. har genomgått en renovering med byte fasadbrädor samt målning av desamma. Fasadskivor vid cykelförråd mot Lotsgatan har ersatts av nya skivor.

Medlemmen Göran Andersson har fått i uppdrag att sköta våra mark- och trädgårdsytor.

En maskin för snö och halkbekämpning har inhandlats, Göran Andersson har åtagit sig att även sköta detta uppdrag.

Styrelsen följer årligen upp på underhållsplanen efter återkommande besiktningar och aktuella beräknade behov.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder.

Diverse målningsarbetet av plåt där färgavlagringar har inträffat.

Styrelsen har för avsikt att genomföra ett anbudsförfarande avseende spolning av våra spillvattenledningar.

Planerade åtgärder finansieras med fonderade medel på föreningens långtidsbundna bankkonton, tills vidare bundna i perioder om 6 mån pga. den låga långtidsavkastningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 648 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33.628.370 kr. Under året har föreningen amorterat 800.000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 50 år, kvarstår 34 år.

Styrelsens planerar att föreningens amorteringar ska följa den fastställda avbetalnings takten för att skapa möjligast jämna nivå av årsavgifter över tid. Eventuell överlikviditet fonderas i form av långtidsplaceringar för kommande underhållsbehov.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi har under en längre period varit stabil och god likviditet förväntas även under kommande verksamhetsår.

Extrastämma

Ingen



Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar

Väsentliga avtal

Inga

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga kända

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 68 medlemmar. Anledningen att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 023 790	0	3 146 341	4 613 915	76 988
Resultatdisp. under året				76 988	-76 988
lanspråktagan. 2016 av yttre fond			-74 832	74 832	
Avsättning år 2016 yttre fond			43 000	-43 000	
Årets resultat					138 752
Belopp vid årets slut	3 023 790	0	3 114 509	4 722 735	138 752

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	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 531	2 600	2 690	2 664	3 050
Rörelsens kostnader	-1 697	-1 775	-1 735	-1 571	-1 422
Finansiella poster, netto	-695	-749	-804	-709	-959
Årets resultat	139	77	150	304	668
Likvida medel & fin. placeringar	3 362	3 108	2 904	2 655	2 930
Skulder till kreditinstitut	33 628	34 428	35 228	36 028	36 828
Fond för yttre underhåll	3 115	3 146	3 103	2 892	3 143
Balansomslutning	45 013	45 634	46 375	46 987	47 527
Fastighetens taxeringsvärde	75 000	59 000	59 000	59 000	50 200
Soliditet %	24%	24%	23%	23%	22%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	181	196	219	219	283
Låneskuld/kr/kvm	8 601	8 805	9 010	9 214	9 419
Avgift per kvm/kr	643	643	660	677	712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 690 903
Årets resultat	138 752
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-43 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	74 832
Summa till stämmans förfogande	4 861 487

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 861 487
-------------------------	------------------

Brf Lotsvakten i Limhamn

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 530 555	2 600 496
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-370 819	-400 325
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-118 749	-118 367
Löpande underhåll	Not 4	-72 452	-163 650
Periodiskt underhåll	Not 5	-74 832	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-162 336	-137 892
Fastighetsskatt/avgift		-64 668	-63 393
Avskrivningar	Not 7	-833 306	-891 240
Summa fastighetskostnader		-1 697 161	-1 774 866
Rörelseresultat		833 394	825 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 477	19 194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 119	-767 836
Summa finansiella poster		-694 642	-748 642
Årets resultat		138 752	76 988
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		138 752	76 988
Avsättning underhållsfond		-43 000	-43 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		74 832	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		31 832	-43 000
Överskott		170 584	33 988

Brf Lotsvakten i Limhamn

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	41 430 849	42 235 160
Markanläggningar	Not 9	137 832	153 462
Inventarier	Not 10	26 730	40 095
		<u>41 595 411</u>	<u>42 428 717</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 595 411</u>	<u>42 428 717</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 564	399
Avräkningskonto HSB Malmö		1 182 313	931 352
Övriga fordringar	Not 11	6 181	6 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 380	90 037
		<u>1 238 437</u>	<u>1 028 591</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 161 942	2 152 864
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>17 355</u>	<u>24 104</u>
		17 355	24 104
Summa omsättningstillgångar		<u>3 417 734</u>	<u>3 205 558</u>
Summa tillgångar		<u>45 013 145</u>	<u>45 634 275</u>

Brf Lotsvakten i Limhamn

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 023 790	3 023 790
Fond för yttre underhåll		3 114 509	3 146 341
		<u>6 138 299</u>	<u>6 170 131</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 722 735	4 613 915
Årets resultat		138 752	76 988
		<u>4 861 487</u>	<u>4 690 903</u>
Summa eget kapital		<u>10 999 786</u>	<u>10 861 034</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 828 370	33 628 370
		<u>32 828 370</u>	<u>33 628 370</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	800 000	800 000
Leverantörsskulder		66 324	32 367
Aktuell skatteskuld		4 938	4 007
Övriga skulder	Not 16	44 511	42 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	269 216	266 295
		<u>1 184 989</u>	<u>1 144 871</u>
Summa skulder		<u>34 013 359</u>	<u>34 773 241</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 013 145</u>	<u>45 634 275</u>

Brf Lotsvakten i Limhamn

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 100 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 1,7 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2015/2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 330 306 kr (föregående år 5 330 306 kr)

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 513 796	2 513 790
	Övriga intäkter	16 759	86 706
	Summa	2 530 555	2 600 496
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	43 949	49 356
	El	56 837	52 916
	Vatten	139 029	168 986
	Sophämtning	59 434	60 813
	Övriga avgifter	71 570	68 253
	Summa	370 819	400 325
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	89 600	89 800
	Löner och andra ersättningar	10 850	13 300
	Summa	100 450	103 100
	Sociala kostnader	18 299	15 267
	Summa	18 299	15 267
	Totalt	118 749	118 367
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	21 376	8 694
	Material i löpande underhåll	10 200	10 102
	Löpande underhåll av bostäder	0	5 519
	Löpande underhåll Va/sanitet	25 355	38 871
	Löpande underhåll ventilation	0	603
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	15 521	31 534
	Löpande underhåll markytor	0	4 946
	Försäkringsskador	0	63 381
	Summa	72 452	163 650
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	42 275	0
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	32 557	0
	Summa	74 832	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	66 684	65 778
	Revisionsarvoden	29 712	31 000
	Övriga externa kostnader	65 940	41 114
	Summa	162 336	137 892
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	819 941	877 875
	Inventarier	13 365	13 365
	Summa	833 306	891 240

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 802 638	46 802 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 802 638	46 802 638
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 591 267	-6 729 022
Årets avskrivningar	-804 311	-862 245
Utgående avskrivningar	-8 395 578	-7 591 267
Bokfört värde Byggnader	38 407 060	39 211 370
Ingående anskaffningsvärde mark	3 023 790	3 023 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 023 790	3 023 790
Bokfört värde Mark	3 023 790	3 023 790
Bokfört värde Byggnader och Mark	41 430 849	42 235 160
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	46 000 000	39 000 000
Byggnad - lokaler	46 000 000	39 000 000
Mark - bostäder	29 000 000	20 000 000
Mark - lokaler	29 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde totalt	75 000 000	59 000 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	344 583	344 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	344 583	344 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	-191 121	-175 491
Årets avskrivningar	-15 630	-15 630
Utgående avskrivningar	-206 751	-191 121
Bokfört värde	137 832	153 462
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	72 337	72 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 337	72 337
Ingående avskrivningar	-32 242	-18 877
Årets avskrivningar	-13 365	-13 365
Utgående avskrivningar	-45 607	-32 242
Bokfört värde	26 730	40 095

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	6 181	6 803			
		6 181	6 803			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna intäkter	2 615	4 326			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 764	85 711			
		46 380	90 037			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	500 000	500 000			
	SEB	0	600 000			
	Länsförsäkringar Skåne	556 612	552 864			
	Länsförsäkringar Skåne	503 389	500 000			
	SBAB	601 941	0			
	Summa kortfristiga placeringar	2 161 942	2 152 864			
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	SEB Bolån	22635360	2,93%	2019-03-28	11 100 000	400 000
	SEB Bolån	18308797	0,38%	2016-12-28	11 397 500	200 000
	SEB Bolån	20679093	2,76%	2018-05-28	11 130 870	200 000
					33 628 370	800 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 828 370
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 628 370
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
	Genomsnittsränta vid årets utgång					2,06%
					2016-12-31	2015-12-31
	Ställda säkerheter (Fastighetsinteckningar)				46 163 000	46 163 000
	Ansvarsförbindelser				Inga	Inga

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	800 000	800 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	26 879	26 936
Arbetsgivaravgifter	17 632	15 266
	44 511	42 202
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	23 760	26 509
Övriga upplupna kostnader	46 604	42 686
Förutbetalda hyror och avgifter	198 852	197 100
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	269 216	266 295

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Diverse målningsarbetet av plåt där färgavlagringar har inträffat.

Styrelsen har för avsikt att genomföra ett anbudsförfarande avseende spolning av våra spillvattenledningar.

Malmö 19/4 - 2017

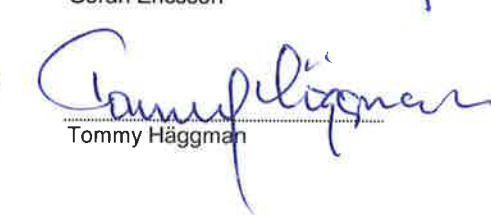


Carsten Ahlkrönä

Göran Ericsson



Heléne Johansson

Kenth Grundström

Tommy Häggman

Min revisionsberättelse har 24/4 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning


Tommy Gustavsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lotsvaken i Limhamn, org.nr. 716439-5936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lotsvaken i Limhamn för år 2016.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lotsvakt i Limhamn för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/4 2017



Tommy Gustavsson

Brf Lotsvakten i Limhamn

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	138 752	76 988
Avskrivningar	833 306	891 240
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	972 058	968 228
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	41 114	53 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	40 118	-17 343
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 053 290	1 004 225
Investeringsverksamhet		1 003 989
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	1 003 989
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	253 290	1 208 214
Likvida medel vid årets början	3 108 319	1 900 106
Likvida medel vid årets slut	3 361 610	3 108 319

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 tjugofemårsperiod. 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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.