

Brf



Lotsvakten

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31



KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Lotsvakten på Ön i Limhamn
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma kl.19.00 tisdagen den 29 maj 2018

Lokal: Limhamns Folkets hus

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Fastställande av dagordningen
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Fråga om kallelse behöriĝen skett
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar tillika röstlängd
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 samt propositioner från styrelsen
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 **2017-01-01 – 2017-12-31** som är föreningens 22: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 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 och 45 på Ön i Limhamn.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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 30 maj 2017

Närvarande var 46 st röstberättigade medlemmar, varav 7st genom fullmakt.

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 Heléne Johansson, Carsten Ahlcrona och Kenth Grundström liksom samtliga suppleanter. Styrelsen har under året hållit 8 ordinarie och 1 extraordinärt sammanträde.

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

En hjärtstartare har införskaffats och placerats i loftgången vid Lotsgatan 43A.

Hjärt Lungräddning utbildning har också utförts i regi av leverantören Via Medici.

Underhåll

Kontroll och komplettering av pumpsystem i källaren efter ny storm och höga vattennivåer dec.2016. Avsikten är att förhindra vatteninträngning i några speciellt utsatta källarförråd.

Byte av glaskasseter i snedtaksfönster där punktering förekommit vid 23 st fönster.

Putslagningar på grundsocklar samt vägg vid källarengång åt söder.

Spolning av spillvattenledningar i samtliga 51 lägenheter.

Diverse målningsunderhåll framförallt av plåt där färgavlagringar har inträffat.



Brf.Lotsvakten

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

De närmaste åren planerar styrelsen en översyn med åtföljande åtgärder av asfaltsgjutning vid adresserna Lotsgatan 45 E, F o G - detta efter vatteninträngning i garage på väggar och tak.

Planerade åtgärder finansieras med föreningens fonderade medel.

Ekonomi

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32.828.370 kr. Under året har föreningen amorterat 800.000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 50 år, kvarstår 33 år.

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi har under en lång följd av år varit stabil.

Årets resultat var för första gången negativt som följd av några olika faktorer redovisade nedan.

Ett par sent inkomna lönekostnader vid årsskiftet 2016/17 avseende fastighetsskötsel för 2016 blev bokade för 2017 och belastar därför 2017 med ca. 37.125:-

Kostnaden för juridiska åtgärder ökade med 67.437:- jämfört med 2016, till totalt 87.126:- under 2017 till följd av konflikt med en medlem i föreningen.

Budgeterat underhåll för 2017 var 200 KKR men uppgick vid bokslutet till 251.629:-. Detta var 176.797:- högre än under 2016.

Med detta sagt ser vi först nu det negativa inflytandet av de ändrade avskrivningsreglerna (K3) som riksdagen beslöt för 4-5 år sedan. Då beslöt riksdagen att bostadsrättshus skulle likställas med kommersiella fastigheter.

Detta var något som alla experinstanser sågade och spådde skulle betyda att de flesta bostadsrättsföreningar skulle tvingas redovisa fiktiva negativa resultat trots god likviditet i föreningen med mindre man väsentligt ökade månadsavgifterna, något vi hittills avstått ifrån.

Avskrivningarna i föreningen påverkas i år därför negativt med ca. 600 KKR jämfört med tidigare gällande avskrivningsregler före 2014.

Fortsatt god likviditet förväntas även under kommande verksamhetsår.

**Extrastämma**

Brf.Lotsvaken

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 67 medlemmar (68 föregående år).

Anledningen till 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	3 114 509	4 722 735	138 752
Resultatdisp. under året				138 752	-138 752
lanspråktagan. 2017 av yttre fond			-251 629	251 629	
Avsättning år 2017 yttre fond			200 000	-200 000	
Årets resultat					-176 120
Belopp vid årets slut	3 023 790	0	3 062 880	4 913 116	-176 120

Ekonomisk ställning och resultat

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



Brf.Lotsvaktens

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 523	2 531	2 600	2 690	2 664
Rörelsens kostnader	-1 981	-1 697	-1 775	-1 735	-1 571
Finansiella poster, netto	-719	-695	-749	-804	-709
Årets resultat	-176	139	77	150	304
Likvida medel & fin. placeringar	3 181	3 362	3 108	2 904	2 655
Skulder till kreditinstitut	32 828	33 628	34 428	35 228	36 028
Fond för yttre underhåll	3 063	3 115	3 146	3 103	2 892
Balansomslutning	43 994	45 013	45 634	46 375	46 987
Fastighetens taxeringsvärde	75 000	75 000	59 000	59 000	59 000
Soliditet %	25%	24%	24%	23%	23%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	188	181	196	219	219
Låneskuld/kr/kvm	8396	8 601	8 805	9 010	9 214
Avgift per kvm/kr	643	643	643	660	677

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	4 913 116
Årets resultat	-176 120
Summa till stämmans förfogande	4 736 997

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 736 997
-------------------------	-----------

Brf Lotsvaken i Limhamn

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 523 346	2 530 555
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-322 139	-370 819
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-229 122	-118 749
Löpande underhåll	Not 4	-42 880	-72 452
Periodiskt underhåll	Not 5	-251 629	-74 832
Övriga externa kostnader	Not 6	-234 371	-162 336
Fastighetsskatt/avgift		-67 065	-64 668
Avskrivningar	Not 7	-833 306	-833 306
Summa fastighetskostnader		-1 980 512	-1 697 161
Rörelseresultat		542 834	833 394
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 156	13 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-735 109	-708 119
Summa finansiella poster		-718 953	-694 642
Årets resultat		-176 120	138 752
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-176 120	138 752
Avsättning underhållsfond		-200 000	-43 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		251 629	74 832
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		51 629	31 832
Underskott		-124 491	170 584

Brf Lotsvakten i Limhamn

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	40 626 538	41 430 849
Markanläggningar	Not 9	122 202	137 832
Inventarier	Not 10	13 365	26 730
		<u>40 762 105</u>	<u>41 595 411</u>
Summa anläggningstillgångar		40 762 105	41 595 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16	3 564
Avräkningskonto HSB Malmö		491 342	1 182 313
Övriga fordringar	Not 11	0	6 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 267	46 380
		<u>542 624</u>	<u>1 238 437</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	Not 13	2 669 045	2 161 942
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		20 539	17 355
		<u>20 539</u>	<u>17 355</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 232 209</u>	<u>3 417 734</u>
Summa tillgångar		43 994 314	45 013 145

Brf Lotsvakten i Limhamn

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 023 790	3 023 790
Fond för yttre underhåll	3 062 880	3 114 509
	<u>6 086 670</u>	<u>6 138 299</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 913 116	4 722 735
Årets resultat	-176 120	138 752
	<u>4 736 997</u>	<u>4 861 487</u>
Summa eget kapital	<u>10 823 667</u>	<u>10 999 786</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 32 028 370	32 828 370
	<u>32 028 370</u>	<u>32 828 370</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 800 000	800 000
Leverantörsskulder	10 046	66 324
Aktuell skatteskuld	6 635	4 938
Övriga skulder	Not 16 69 262	44 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 256 334	269 216
	<u>1 142 277</u>	<u>1 184 989</u>
Summa skulder	<u>33 170 647</u>	<u>34 013 359</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>43 994 314</u>	<u>45 013 145</u>

Brf Lotsvakten i Limhamn

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-176 120	138 752
Avskrivningar	833 306	833 306
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	657 186	972 058
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 842	41 114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-42 712	40 118
Kassaflöde från löpande verksamhet	619 316	1 053 290
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	-180 684	253 290
Likvida medel vid årets början	3 361 610	3 108 319
Likvida medel vid årets slut	3 180 926	3 361 610

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).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 99 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.

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.

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		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 513 796	2 513 796
	Övriga intäkter	9 550	16 759
	Summa	2 523 346	2 530 555
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	19 623	43 949
	El	63 584	56 837
	Vatten	102 491	139 029
	Sophämtning	59 552	59 434
	Övriga avgifter	76 889	71 570
	Summa	322 139	370 819
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	89 600	89 600
	Löner och andra ersättningar	1 500	10 850
	Summa	91 100	100 450
	Löner och ersättningar	97 225	0
	Summa	97 225	0
	Sociala kostnader	40 797	18 299
	Summa	40 797	18 299
	Totalt	229 122	118 749
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	4 043	21 376
	Material i löpande underhåll	18 422	10 200
	Löpande underhåll Va/sanitet	9 317	25 355
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	15 521
	Löpande underhåll markytor	11 098	0
	Summa	42 880	72 452
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	93 375	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	27 440	0
	Periodiskt underhåll el	35 606	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	95 208	42 275
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	32 557
	Summa	251 629	74 832
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	68 529	66 684
	Revisionsarvoden	35 525	29 712
	Övriga externa kostnader	130 317	65 940
	Summa	234 371	162 336
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	819 941	819 941
	Inventarier	13 365	13 365
	Summa	833 306	833 306

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter	2017-12-31	2016-12-31
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	-8 395 578	-7 591 267
Årets avskrivningar	-804 311	-804 311
Utgående avskrivningar	-9 199 889	-8 395 578
Bokfört värde Byggnader	37 602 749	38 407 060
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	40 626 538	41 430 849
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde totalt	75 000 000	75 000 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	344 583	344 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	344 583	344 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	-206 751	-191 121
Årets avskrivningar	-15 630	-15 630
Utgående avskrivningar	-222 381	-206 751
Bokfört värde	122 202	137 832
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	72 337	72 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 337	72 337
Ingående avskrivningar	-45 607	-32 242
Årets avskrivningar	-13 365	-13 365
Utgående avskrivningar	-58 972	-45 607
Bokfört värde	13 365	26 730

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter		2017-12-31	2016-12-31				
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	0	6 181				
		0	6 181				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Upplupna ränteintäkter	7 374	2 615				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 892	43 764				
		51 267	46 380				
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	500 000	500 000				
	Länsförsäkringar Skåne	559 115	556 612				
	Länsförsäkringar Skåne	505 875	503 389				
	SBAB	504 055	601 941				
	SBAB	600 000	0				
	Summa kortfristiga placeringar	2 669 045	2 161 942				
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut						
			Nästa års amortering				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp		
	SEB Bolån	18308797	1,47%	2022-06-28	11 197 500	200 000	
	SEB Bolån	20679093	2,76%	2018-05-28	10 930 870	200 000	
	SEB Bolån	22635360	2,93%	2019-03-28	10 700 000	400 000	
					32 828 370	800 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 028 370	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 828 370	
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej	
	Genomsnittsränta vid årets utgång					2,19%	
	10 930 870 kr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och den klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga.						
	Eventualförpliktelser och ställda säkerheter						
					2017-12-31	2016-12-31	
	Ställda säkerheter (Fastighetsinteckningar)					46 163 000	46 163 000
	Eventualförpliktelser					Inga	Inga

Brf Lotsvakten i Limhamn

Noter	2017-12-31	2016-12-31
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	39 705	26 879
Arbetsgivaravgifter	29 557	17 632
	69 262	44 511
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 407	23 760
Övriga upplupna kostnader	63 488	46 604
Förutbetalda hyror och avgifter	166 439	198 852
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	256 334	269 216

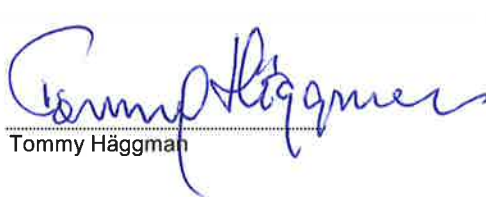
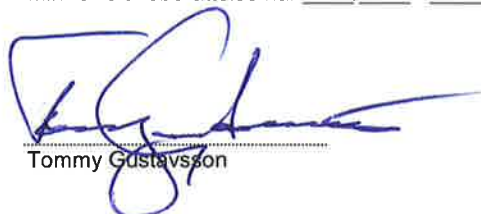
Malmö 17/4 - 2018

 Carsten Ahlkrona


 Göran Ericsson


 Helene Johansson


 Kenth Grundström


 Tommy Häggman
Min revisionsberättelse har 20/4 - 2018 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 2017.

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 2017 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Lotsvaken i Limhamn för år 2017 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 20/4 2018



Tommy Gustavsson

Brf Lotsvakten i Limhamn

2017-01-01	2016-01-01
2017-12-31	2016-12-31

Detaljspecifikation Not 2**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Förbrukningsmaterial till fastighetsskötsel	770	496
4050	Serviceavtal	1 809	0
4070	Snörenhållning	0	16 150
4486	Trädgårdsskötsel grundavtal	17 044	27 303
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		19 623	43 949

Taxebundna utgifter och uppvärmning:

EI

4310	Elavg för drivkraft och belysning	63 584	56 837
S:a EI		63 584	56 837

Vatten

4330	Vatten	102 491	139 029
S:a Vatten		102 491	139 029

Sophämtning

4347	Sophämtning	49 856	51 871
4348	Container	9 696	7 563
S:a Sophämtning		59 552	59 434

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	31 958	27 526
4435	Brandskyddskostnader	910	884
4460	Kabel-TV	44 021	43 160
S:a Övriga avgifter		76 889	71 570

Summa not 2

322 139	370 819
----------------	----------------

Detaljspecifikation Not 6**Förvaltningsarvoden**

6481	Administrativ förvaltning, grundavtal	68 529	66 684
S:a Förvaltningsarvoden		68 529	66 684

Revisionsarvoden

6420	Revisionsarvoden - extern revisor	35 525	29 712
S:a Revisionssarvoden		35 525	29 712

Övriga externa kostnader

5410	Korttidsinventarier	11 500	19 865
6100	Kontorsmaterial och trycksaker	1 286	1 309
6200	Tele och post	3 250	2 438
6250	Postbefordran	337	260
6320	Avgifter för juridiska åtgärder	87 126	19 689
6321	Inkasso	1 177	45
6450	Stämman	8 750	6 355
6550	Konsultarvoden	8 782	1 250
6553	Hemsida	1 500	1 500
6570	Bankkostnader	750	475
6667	Föreningsverksamhet	1 211	8 754
6990	Övriga kostnader	81	900
6993	Lämnade bidrag och gåvor	3 968	2 500

**Brf Lotsvakten i Limhamn**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
6996 Aviavgift	600	600
S:a Övriga driftskostnader	130 317	65 940
Summa Not 6	234 371	162 336

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 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.