



HSB BRF PER ALBINS HEM I MALMÖ

# ÅRSREDOVISNING 2017

**MEDLEM I HSB**



HSB – där möjligheterna bor



# Innehållsförteckning

Kallelse .....	1
Årsredovisning .....	2
Styrelsens slutord.....	8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	11
Noter .....	13
Revisionsberättelse .....	23
Ordlista.....	25
Termer i årsredovisningen .....	26
Egna anteckningar.....	27

## Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem kallas härmed till ordinarie föreningsstämma, onsdagen den 28:e mars 2018 kl. 19.00 på Stadionmässan, Stadiongatan 25. På stämman tas första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen – stadgeförslaget bifogas.

STYRELSEN

## Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt för utomstående
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisorer och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktigerepresentanter och suppleanter i HSB Malmö
25. Beslut att ge styrelsen mandat att handlägga sponsrings- och bidragsförfrågningar under verksamhetsåret
26. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
27. Avslutning av stämman
28. Övriga frågor och information

Anmälningstalong avseende busstransport och buffé finns inbladad i årsredovisningen som delas ut under vecka 10 eller 11. **Anmälan lämnas i fastighetskontorets brevinkast, Kulladalstorget 1, senast onsdagen den 18:e mars** eller via e-post: [kontoret@peralbinshem.se](mailto:kontoret@peralbinshem.se)  
Bussarna kommer att avgå från Per Albin Hanssonsväg kl. 17.30 och buffé serveras kl. 17.30 – 18.45.

## Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Per Albins Hem i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Statsmannen 1-7 och Ombudsmannen 1 vilka innehåller 692 st. bostadsrättslägenheter, 1 st. övernattningslägenhet 2 st. bostadsrättslokaler, 12 st. hyresrättslokaler, 399 garageplatser/MC-platser och 226 P-platser/husvagnsplatser.

Föreningens 692 lägenheter fördelar sig enligt följande:  
17 st. ettor, 199 st. tvåor, 380 st. treor och 96 st. fyror.

Föreningens fastigheter byggdes år 1965/1966.

Total lägenhetsyta: 53 697,5 kvm.

Total lokalyta: 1 837,5 kvm.

Medellägenhetsytan är 77,6 kvm.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29:e mars 2017 på Stadionmässan.  
Närvarande var 94 st. röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsen under verksamhetsåret

<b>Ordförande</b>	Leif Östnell
<b>Vice ordförande</b>	Bengt Eriksson
<b>Sekreterare</b>	Elin Sönnerdahl
<b>Studie-/fritidsorganisatör</b>	Marie-Anne Booth
<b>Ledamot</b>	Jonathan Grahndin
<b>Ledamot</b>	Roman Stridh
<b>HSB-ledamot</b>	Bengt Skånhamre
<b>Suppleant</b>	Gebriel Jonanson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:  
Bengt Eriksson, Elin Sönnerdahl, Jonathan Grahndin samt suppleant Gebriel Jonanson.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun.

Styrelsen har under året haft 12 st. protokollförda sammanträden.

## **Firmatecknare, två i förening**

Leif Östnell, Bengt Eriksson, Roman Stridh och Lars Bergqvist (t.o.m. 2017-09-15).

## **Revisorer**

### **Ordinarie**

Laila Nilsson

Lennart Andersson

Erik Mauritzson, Ernst & Young

### **Suppleant**

Britt-Inger Jönsson

## **Valberedning**

Una Hansson (Ordförande)

Mike Burko

Evert Bengtsson

## **Representanter i HSB fullmäktige**

Leif Östnell, Bengt Eriksson och Marie-Anne Booth med Roman Stridh, Jonathan Grahndin och Elin Sönnerdahl som suppleanter.

## **Vicevärd**

Lars Bergqvist (t.o.m. 2017-09-15)

Efter 2017-09-15 innehas tjänsten på entreprenad från HSB Malmö och vicevärd är Kai Jansson.

## **Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelser**

Vid årets slut var antalet medlemmar 872 st.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 56 st.

## **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Under början av året installerades och driftsattes de nya postboxarna. Besiktningen från posten var utan anmärkningar och nu slipper brevbärarna springa i trapphusen.

Samtliga armaturer utomhus och i trapphusen är ersatta med nya armaturer med LED-belysning.

8-våningshusen fick nya frånluftsfläktar och under 2017 påbörjades rensning, injustering, byte av don och OVK i dessa hus som kommer att slutföras under 2018.

Underhåll av miljöhus är utfört med framförallt nya dörrar och målningsarbete.

Styrelsen och förvaltningen har under året arbetat med föreningens organisation. Omorganisationen under året innebär att vicevärdstjänsten numera köps in från HSB Malmö.

## **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdateras årligen i samband med den stadgeenliga besiktningen.

## **Utfört underhåll och investeringar**

Nedan följer de större åtgärder som har utförts de senaste 20 åren.

2003 Byggnation av miljöhus.

2007 Plåtbeklädnad av låghusens gavlar.

2008–2009 Total källarrenovering.

2008–2013 Fönsterrenovering samtliga lägenheter.

2009 Total skyddsrumrenovering efter lagkrav.

2011–2012 Omfogning av tegelfasader, låghusen.

2011 Ny ventilation i garaget.

2012 Markarbete låghusen med ny belysning efter omfogning av fasader.

2013 Byte elstammar.

2013–2015 Elsanering i lägenheterna.

2013–2016 Ombyggnad av värmesystem.

2014 Förnyelseprojekt av lekplatser Kulladalsgatan 30 och 24.

2015–2016 Fläktbyte vindar i 8-våningshusen.

2016 Utemiljö, nya bommar, grillar, papperskorgar mm.

2017 Postboxar, belysningsarmaturer inne/ute, OVK, förnyelse miljöhus.

## Framtida underhåll och investeringar

Nedan följer de större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan komma att ändras till följd av besiktning och uppdatering av underhållsplan efter beslut av styrelsen.

2018–2021 beräknas underhållskostnader enligt underhållsplanen att uppgå till ca 103 miljoner kronor.

2018 Installation/genomgång av värmesystem i garage/affärshus  
2018 Butiksbyggnad – värmeanläggning  
2018–2019 Ny belysning i källargångarna  
2018–2019 Renovering och uppdatering av fastighetsel i respektive fastighet  
2018–2019 Nya hissar  
2019–2020 Garage  
2019–2020 Fasader/balkonger 8-våningshus, Diverse markunderhåll  
2019–2021 Underhåll dag- respektive spillvattenledningar (ytterligare åtgärd vid kraftiga skyfall)  
2021 Markunderhåll, Tvättutrustning  
2024–2025 Vatten- och avloppsstammar

## Väsentliga avtal under verksamhetsåret

I juni tecknades ett avtal gällande lokalvård med Möllers städ. Avtalstiden är 2 år och sedan löpande med 6 månaders ömsesidig uppsägningstid.

I samband med omorganisationen tecknades ett 3 månaders avtal med HSB för extern vicevärd. Samarbetet fungerade väldigt bra och i december förlängdes avtalet med ett år.

Alla avtal har föregåtts av anbud och offerter från flera aktörer.

## Årlig stadgeenlig besiktning

Har utförts av styrelsen 2017-10-11 samt löpande under året i samråd med sakkunniga konsulter. Dessa besiktningar ligger till grund för uppdatering av underhållsplanen.

## Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts med 3 %.

## Prognos månadsavgifter

Prognosen för årsavgifterna uppdateras årligen av styrelsen. Vid beräkning av framtida avgiftshöjningar beaktas årliga kostnadsökningar för föreningens drift samt behov av framtida underhåll och investeringar i föreningens mark och fastigheter. Målet är att åstadkomma en prognos som är förutsebar för medlemmarna och ekonomiskt hållbar på lång sikt.

2018	2,0 %
2019	2,0 %
2020	2,0 %
2021	2,0 %
2022	2,0 %



## Medlemsinformation

I november fick butiken en ny ägare och som ni säkert har uppmärksammat så pågår en omfattande uppfräschning av lokal och inventarier som bekostas av den nye ägaren. Titta gärna in när du har vägarna förbi och håll utkik efter medlemserbudanden på vår fastighetskanal!

I höstas höll vi ett antal husmöten för att informera medlemmarna om föreningens omorganisation. Dessa möten var överlag mycket uppskattade av såväl styrelse som medlemmar och deltagandet var över all förväntan. Faktum är att medlemmarnas deltagande översteg förra årets stämma med mer än 100 % och styrelsen önskar få in synpunkter på hur vi skall kunna få ett lika gott deltagande på våra årsstämmor i framtiden.

Utöver stämmodeltagandet vill styrelsen gärna lyssna till medlemmarnas synpunkter och tankar gällande en mängd andra frågor. Ett led i denna kommunikation är en medlemsenkät som är under konstruktion och kommer att delas ut senare i år.

Vår nya, fina övernattningslägenhet har varit välanvänd under året vilket är kul att se. Boka den gärna nästa gång du har släkt eller vänner på besök. Kostnaden är 300 kr/dygn och den bokas via fastighetskontoret.

2017 gav oss nederbördsnivåer högt över genomsnittet enligt SMHI, trots detta har vi inte sett några nya översvämningar i våra fastigheter. Utan att ha allt för höga förhoppningar så är styrelsen försiktigt positiv till de åtgärder som vidtagits för att försöka minimera riskerna för nya översvämningar och arbetet kommer att fortgå under kommande år.

På senaste föreningsstämman beslutades att styrelsen fick delegation att besluta om bifall till bidrags- och sponsringsansökningar under verksamhetsåret. Under året har Kulladals IF:s ungdomsverksamhet sponsrats med 19 913 kr. Det innebär bl.a. att fler barn som bor i våra fastigheter får möjlighet att nyttja fotbollsskolan samt att föreningen syns på hemsidan och i matchprogrammen.

Under verksamhetsåret har vi haft sjukskrivningar inom personalgruppen samt även genomgått en större omorganisation för att säkra upp förvaltningen inför kommande år. Föreningens förtroendevalda har bistått i detta arbete och vid behov även utfört uppgifter i förvaltningen. Totalt har ersättning för detta arbete utgått med 23 600 kr under verksamhetsåret.

## Studie & fritidsverksamhet

Styrelsen har vid samtliga styrelsemöten, behandlat studie- och fritidsverksamheten i föreningen. I januari 2017 höll studie- och fritidsansvarig möte med aktivitetsledare och informerade om arbetsrutiner inom fritidsverksamheten samt tog emot synpunkter och idéer från de olika aktiviteterna. En sammanställning över planerade och egna aktiviteter för året delades ut till medlemmarna på stämman.

Under året har vi genomfört en mängd olika aktiviteter i våra egna lokaler och nyinflyttade har vid intresse kunnat anmäla sig direkt till den som är grenansvarig.

Gymnastik, lättgympa samt sittgympa, café, Boule, Canasta och Qi gong.  
Bokcirkel har ägt rum hela året, en gång i veckan, med böcker från ABF.  
Porslinsmålning i lokal, Kulladalsgatan 22.  
Inom fritidsverksamheten finns det tillgång till gym och lokaluthyrning.

Bussresor har anordnats 4 gånger. En inköpsresa till Tyskland i april, en familjeresa till Bakken i juni, en resa till julmarknaden på Hässleholmsgården i november samt en resa till julmarknaden i Burg i december. Vi har haft ostprovning med Möllans ost i mars samt familjeloppis på torget i maj.

Allsång med Pontus och Maria i augusti och som avslutning av året bjöds det på glögg och pepparkaka den 1:a advent när vi tände vår julgran på torget till tonerna av Lyrans manskör.

Ett stort tack till alla som deltagit och medverkat i studie- och fritidsverksamheten under 2017 och gjort detta möjligt.

## Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor, om inget annat anges

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>8 mån</u>
Nettoomsättning	38 627	38 120	37 288	35 671	22 901
Rörelsens kostnader	-33 358	-31 003	-28 429	-33 681	-15 928
Finansiella poster, netto	-1 818	-1 622	-2 223	-1 874	-1 259
Skatter	-	-	-	-	-
Årets resultat	3 451	5 494	6 638	117	5 715
Totalt eget kapital	38 333	34 881	29 387	22 749	22 632
Fond för yttre underhåll	15 004	16 583	15 284	12 377	15 109
Balansomslutning	130 144	127 764	125 487	101 126	86 581
Soliditet, enligt BR	29,5%	27,3%	23,4%	22,5%	26,1%
Taxeringsvärde, byggnader och mark	431 200	431 200	376 687	376 687	376 687
Taxeringsvärde, byggnad	309 964	309 964	275 764	275 764	275 764
Årsavgift bostäder, kr/kvm	632	614	596	568	362
Skulder till kreditinstitut	83 044	85 304	87 705	69 412	55 958
Låneskuld, kr/kvm	1 547	1 589	1 633	1 293	1 042
Belåningsgrad	19%	20%	23%	18%	15%
Amortering under året	2 260	2 107	1 707	1 546	822
Medelränta	2,28%	1,95%	2,91%	3,16%	2,42%
Likvida medel	34 310	31 610	26 419	13 420	15 026
Likviditet	325%	352%	146%	163%	178%
Kassaflöde, kr/kvm	227	223	200	184	150
Avsättning enl underhållsplan, kr/kvm	68	68	68	68	44

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld = kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond = kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

## Eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 835 505	16 582 773	6 968 709	5 494 252
Förändring under året			5 494 252	-5 494 252
lanspråktagande av yttre fond		-5 328 927	5 328 927	
Avsättning yttre fond		3 750 000	-3 750 000	
Årets resultat				3 451 278
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 835 505</b>	<b>15 003 846</b>	<b>14 041 888</b>	<b>3 451 278</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Årets resultat	3 451 278
<u>Balanserat resultat</u>	<u>14 041 888</u>
Summa	17 493 166

Styrelsen föreslår följande disposition:

<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>17 493 166</u>
Summa disponerat	17 493 166

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

## Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende under verksamhetsåret och vill framföra ett tack till föreningens förvaltningspersonal för ett väl utfört arbete.

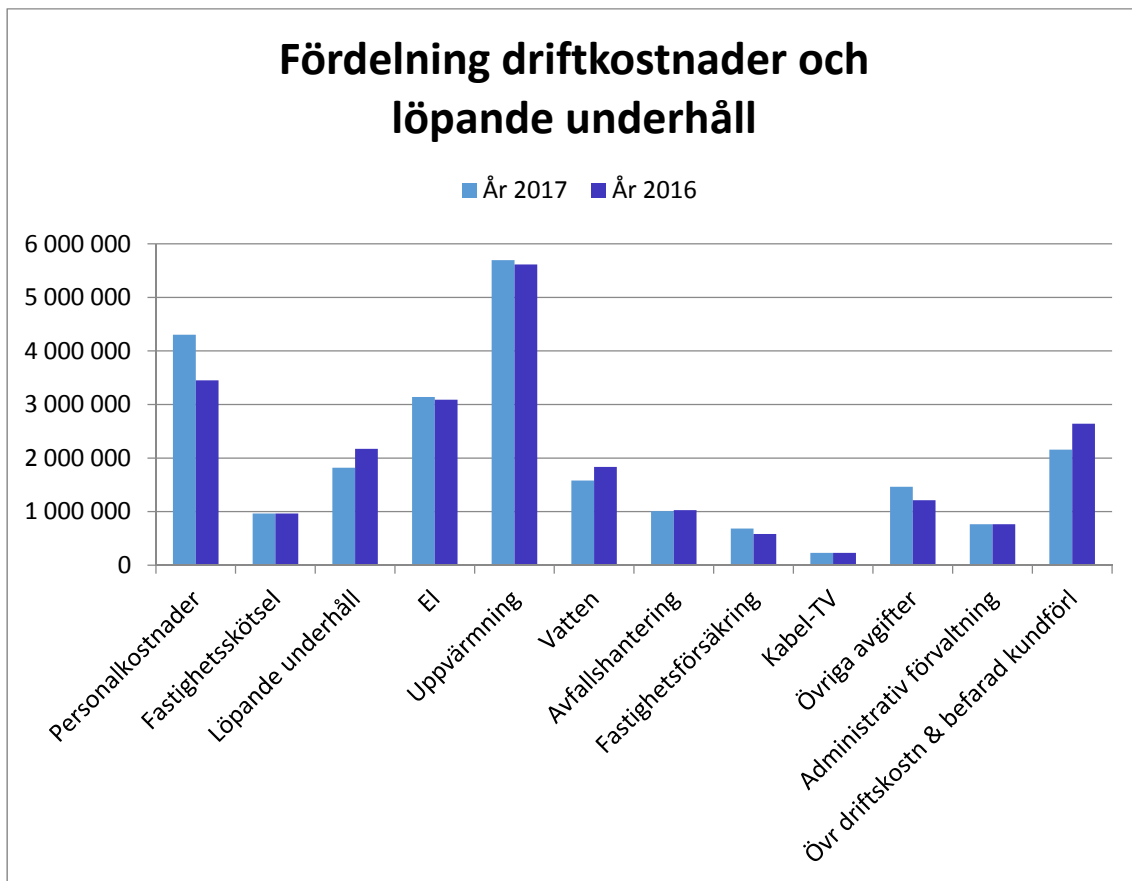
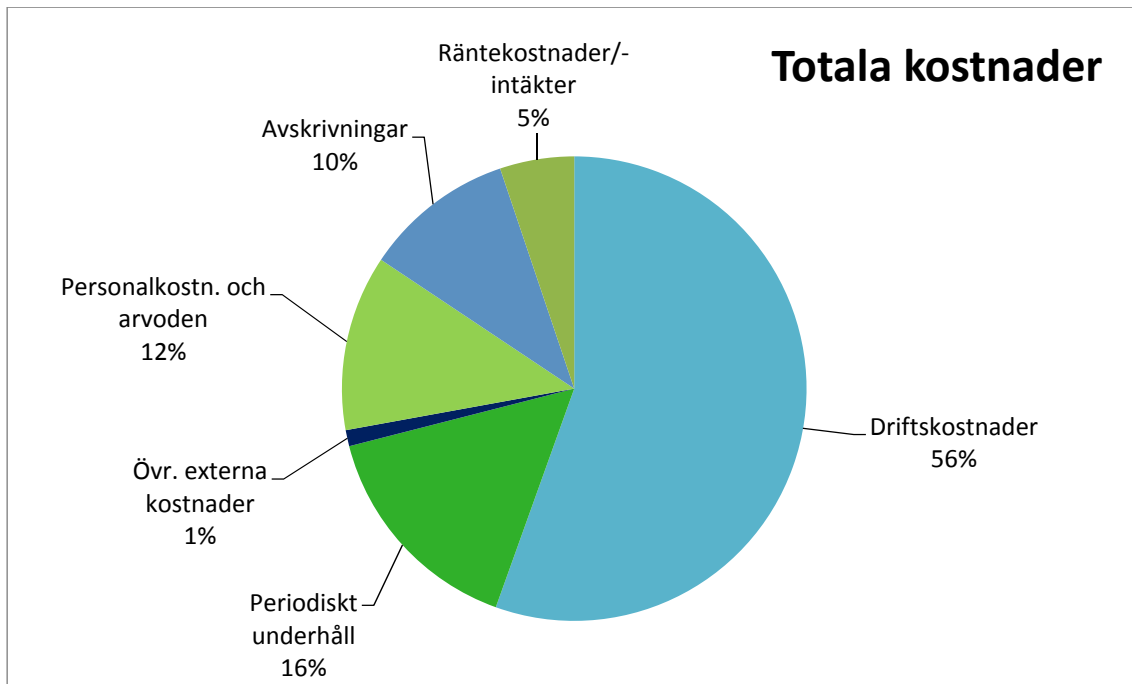
Arbetet med att förbättra avrinning av dagvatten och kontrollen av grundvattennivåerna fortsätter. Vi för en kontinuerlig dialog med VA-Syds representant om vad som kan göras lokalt för att minska riskerna för översvämningar. Under de närmsta åren kommer vi parallellt med våra övriga projekt även genomföra vissa åtgärder som förhoppningsvis skall minimera risker samt påföljande skador vid häftiga skyfall.

Då våra hissar börjar bli ålderstigna med omfattande kostnader för reparationer har vi valt att tillsammans med en projektledare från WSP starta ett åtgärds paket för dessa under 2018-2019. Utförligare information om vad detta innebär kommer under våren-försommaren.

Parallellt med hissrenoveringen kommer vi att utvärdera vad som behöver åtgärdas i garaget men då detta kräver en omfattande genomgång även av bärande konstruktion kommer vi även här att behöva konsultera expertis och i skrivande stund är någon projektledare inte utsedd. Vi kommer fortlöpande att informera om vad som kommer att ske.

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	3	38 627 031	38 119 702
		<b>38 627 031</b>	<b>38 119 702</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-19 513 670	-20 139 109
Periodiskt underhåll	5	-5 462 423	-2 726 548
Övriga externa kostnader	6	-396 192	-239 763
Personalkostnader och arvoden	7	-4 302 247	-3 451 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 683 318	-4 445 761
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-33 357 850</b>	<b>-31 002 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 269 181</b>	<b>7 116 727</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	100 855	61 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 918 758	-1 683 532
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-1 817 903</b>	<b>-1 622 475</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 451 278</b>	<b>5 494 252</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 451 278</b>	<b>5 494 252</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 451 278</b>	<b>5 494 252</b>



## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	94 632 137	94 724 852
Inventarier	12	163 955	217 805
Pågående byggnation	13	0	48 851
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 796 092</b>	<b>94 991 508</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar	14	700	700
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 796 792</b>	<b>94 992 208</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		36 815	2 026
Övriga fordringar	15	4 978	74 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	995 599	1 085 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 037 391</b>	<b>1 161 624</b>
Kassa och bank	17	34 310 089	31 609 939
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 347 480</b>	<b>32 771 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 144 272</b>	<b>127 763 771</b>

## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 835 505	5 835 505
Fond för yttre underhåll		15 003 846	16 582 773
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 839 351</b>	<b>22 418 278</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		14 041 888	6 968 708
Årets resultat		3 451 278	5 494 252
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 493 166</b>	<b>12 462 961</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 332 517</b>	<b>34 881 239</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	80 919 958	83 579 681
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 919 958</b>	<b>83 579 681</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	2 124 184	1 724 184
Leverantörsskulder		3 214 783	3 004 112
Skatteskulder		87 419	77 601
Övriga skulder	21	556 018	500 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 909 393	3 996 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 891 797</b>	<b>9 302 851</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 144 272</b>	<b>127 763 771</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bokslut 2017-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K3. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2016-12-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,11 %
Inventarier	10-20 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.



### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om de finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning.

## Not 3 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift bostäder	33 958 484	32 969 400
Årsavgift lokaler	443 984	431 052
Hysesintäkt	2 101 963	2 071 029
Intäkter el	1 542 080	1 983 059
Gym	206 200	164 300
Mobilantenner	119 664	118 268
Överlåtelser och pantförskrivelser	112 513	136 956
Ersättning försäkringsskador	0	139 468
Övriga intäkter	142 143	106 170
<b>Summa</b>	<b>38 627 031</b>	<b>38 119 702</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll, se spec. nedan	1 820 300	2 173 844
Förbrukningsmaterial, tvätt-/sköljmedel	398 520	462 788
El	3 140 562	3 090 119
Värme/Fjärrvärme	5 696 712	5 614 870
Vatten och avlopp	1 579 747	1 834 438
Avfallshantering	1 010 272	1 026 698
Besiktningkostnader	266 073	361 411
Brandskydd	52 695	51 709
Fastighetsförsäkring	682 999	583 834
Kabel-TV och bredband	738 380	731 962
Lokalvård	966 247	966 109
Trädgårdsskötsel	0	30 469
Fastighetsskatt	82 000	82 000
Kommunal fastighetsavgift bostäder	909 980	877 456
Lokalhyra egen lokal och bilplatser	238 782	238 396
Förbrukningsmaterial och datorutrustning	106 951	104 522
Underhåll maskiner och arbetsredskap	72 990	85 916
Medlemsavgift HSB Malmö	288 425	288 425
Administrativ förvaltning	764 220	765 103
Driftsuppföljning/Elavläsning	221 009	96 568
Bojour	110 180	106 895
Telefoni	108 632	114 856
Fritidsverksamhet	74 409	57 273
Förvaltningskostnader	183 585	393 449
<b>Summa</b>	<b>19 513 670</b>	<b>20 139 109</b>

### Specificering av löpande underhåll

Löpande underhåll material och reparationer	201 009	208 139
Bostäder	362 882	262 933
Lokaler	0	53 360
Gemensamma utrymme	105 761	134 823
Installationer	707 022	777 912
Fastighet utvändigt	142 194	319 214
Markytor	258 346	163 607
Garage och p-plats	43 086	85 457
Försäkringskador	0	168 399
<b>Summa</b>	<b>1 820 300</b>	<b>2 173 844</b>

## Not 5 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Bostäder VVS	0	134 125
Gemensamma utrymme tvättutrustning	168 081	284 855
Gemensamma utrymme miljöanläggning	970 765	0
Installationer VA/sanitet	290 479	588 764
Installation ventilation samt OVK	1 798 390	399 554
Installationer el	2 198 059	4 069
Huskropp utvändigt fönster	1 288	0
Markytor	35 361	1 696 972
Markytor lekutrustning	0	73 125
Garage och p-plats	0	250 123
Ersättning försäkringskador	0	-705 039
<b>Summa</b>	<b>5 462 423</b>	<b>2 726 548</b>

## Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Extern revisor	36 250	39 625
Konsultarvode	21 250	20 750
Vicevärd HSB	285 396	0
Advokat och rättegångskostnader	28 813	124 129
Lämnade bidrag och sponsring	19 913	49 010
Övriga kostnader	4 570	6 249
<b>Summa</b>	<b>396 192</b>	<b>239 763</b>

Specifikation av lämnade bidrag och gåvor:  
Intersport - sponsring till fotbollsskolan 19 913 kr

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda 2017: 10st 2016: 6st

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2017	2016
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	301 350	290 570
Revisionsarvode	67 650	65 230
Valberedningsarvode	49 200	47 440
Löner och andra ersättningar	23 600	43 083
<b>Summa</b>	<b>441 800</b>	<b>446 323</b>

<b>Övriga anställda</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner och ersättningar	2 450 775	1 867 809
Uttagsskatt	464 050	410 521
Övriga kostnader anställda	6 719	0
Lönebidrag, Sjuklön kompensation SKV	-103 573	-83 004
<b>Summa</b>	<b>2 817 971</b>	<b>2 195 326</b>

<b>Gemensamma ersättningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	965 887	762 655
Övriga gemensamma kostnader	76 589	47 490
<b>Summa</b>	<b>1 042 476</b>	<b>810 145</b>

## **Not 8 Avskrivningar**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader och ombyggnader	3 474 791	4 189 888
Postboxar	118 309	0
Miljöanläggning	36 368	187 613
Maskiner och inventarier	53 850	68 260
<b>Summa</b>	<b>3 683 318</b>	<b>4 445 761</b>

## **Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ränteintäkter från bankkonto	100 682	60 588
Ränteintäkter skattefria Skatteverket	121	431
Övriga ränteintäkter	52	38
<b>Summa</b>	<b>100 855</b>	<b>61 057</b>

## **Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 918 756	1 683 532
Kostnadsränta ej avdragsgill Skatteverket	2	0
<b>Summa</b>	<b>1 918 758</b>	<b>1 683 532</b>

## Not 11 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckningar: Statsmannen 1-7 och Ombudsmannen 1. Vårdeår: 1965/1966.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 648 983	154 882 830
Årets investeringar - Miljöanläggning	0	3 752 268
Årets investeringar - Postboxar	3 536 753	8 338
Omklassificeringar byggnad, garage, lokal		10 005 547
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 185 736</b>	<b>168 648 983</b>
Ingående avskrivningar	-75 619 477	-71 241 976
Årets avskrivningar	-3 629 467	-4 377 501
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-79 248 944</b>	<b>-75 619 477</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 936 792</b>	<b>93 029 506</b>
Taxeringsvärden byggnader	309 964 000	309 964 000
Taxeringsvärden mark	121 236 000	121 236 000
<b>Summa</b>	<b>431 200 000</b>	<b>431 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	92 936 791	93 029 506
Bokfört värde mark	1 695 346	1 695 346
<b>Summa</b>	<b>94 632 137</b>	<b>94 724 852</b>

Föreningen har vid bokslut 2017-12-31 valt att redovisa komponentfördelning per byggnad. Styrelsen har bedömt kvarvarande nyttjandeperiod på komponenterna. En komponentindelad tillgång skrivs av över dess nyttjandeperiod, för byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Komponentavskrivning per byggnadsdel grundar sig på 20-årig UH-plan upprättad 2016-10-25.

## Not 12 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 016 398	2 016 398
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 016 398</b>	<b>2 016 398</b>
Ingående avskrivningar	-1 798 593	-1 730 333
Årets avskrivningar	-53 850	-68 260
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 852 443</b>	<b>-1 798 593</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 955</b>	<b>217 805</b>

## Not 13 Pågående byggnation

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 851	10 578 670
Årets investeringar - Postboxar	0	20 713
Årets investeringar - Elarmaturer	0	28 138
Omklassificering till byggnad	-48 851	-10 578 670
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>48 851</b>

## Not 14 Andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
<b>Summa</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

## Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 792	72 962
Övriga fordringar	1 186	1 347
<b>Summa</b>	<b>4 978</b>	<b>74 309</b>

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	694 624	683 974
Mobila enheter med växel	4 649	3 620
Kabel-TV	57 522	57 219
Internet	126 727	124 740
Brandlarm	9 406	9 056
Bevakning, larm och nycklar	79 495	76 826
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 176	129 855
<b>Summa</b>	<b>995 599</b>	<b>1 085 290</b>

## Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, transaktionskonto	8 088 407	6 388 939
SBAB, placeringskonto	26 221 682	25 221 000
<b>Summa</b>	<b>34 310 089</b>	<b>31 609 939</b>

## Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank, löst vid förfallodag	4,27	2017-09-25	0	4 989 415
Stadshypotek, amortering 400 000 kr / år	3,78	2018-01-30	5 300 000	5 700 000
Stadshypotek, amortering 28 580 kr / år	3,39	2018-07-30	2 736 675	2 765 255
SEB, amortering 70 000 kr / år	0,75	2019-09-28	6 072 272	6 142 272
SEB	1,75	2019-12-28	7 500 000	7 500 000
Swedbank, amortering 80 000 kr / år	3,72	2020-10-27	7 756 618	7 836 618
Stadshypotek, amortering 87 752 kr / år	4,84	2020-12-30	1 162 674	1 250 426
Stadshypotek, amortering 200 004 kr / år	4,05	2021-09-01	1 119 975	1 319 979
SBAB, amortering 250 000 kr / år	1,13	2021-09-30	9 437 500	9 687 500
Stadshypotek, amortering 400 000 kr / år	1,45	2022-01-30	5 300 000	5 700 000
Stadshypotek, amortering 150 000 kr / år	1,75	2023-03-30	9 250 000	9 550 000
SBAB	2,01	2024-01-22	10 862 400	10 862 400
SBAB, amortering 57 848 kr / år	2,19	2025-09-16	4 946 028	0
SBAB, amortering 400 000 kr / år	2,55	2026-11-19	11 600 000	12 000 000
<i>Kortfristig del av långfristig skuld</i>			<i>-2 124 184</i>	<i>-1 724 184</i>
<b>Summa</b>			<b>80 919 958</b>	<b>83 579 681</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 2 124 184 kronor (1 724 184 kronor).

Om fem år beräknas föreningens skulder till kreditinstitut att uppgå till, 92 423 222 kronor (76 682 945 kronor).

Inom en femårsperiod beräknas upphandling av nya lån till 20 mkr. Lånebehov uppskattas utifrån föreningens åtgärder enligt underhållsplan.

Lån med förfallodag 2018-01-30 omplaceras till ränta 2,59 % med omsättningsdag 2028-01-30.

## Not 19 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Panter för fastighetslån	94 012 200	94 012 200
<b>Summa</b>	<b>94 012 200</b>	<b>94 012 200</b>

Fastighetsbeteckning	Belopp	Innehavare
Statsmannen 1	8 233 000	SBAB/SEB
Statsmannen 2	22 149 000	SBAB/SWED
Statsmannen 3	13 965 000	SEB/SWED
Statsmannen 4	12 699 200	SBAB/SWED
Statsmannen 5	15 125 000	SBAB/SWED
Statsmannen 6	7 050 000	SEB
Statsmannen 7	10 791 000	SBAB/SEB
Ombudsmannen 4	4 000 000	SBAB/SWED
<b>Summa</b>	<b>94 012 200</b>	

## Not 20 Ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastigo	35 478	36 388
<b>Summa</b>	<b>35 478</b>	<b>36 388</b>

## Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	39 632	38 839
Sociala avgifter	52 336	51 237
Utgående moms/uttagsskatt	464 050	410 521
<b>Summa</b>	<b>556 018</b>	<b>500 597</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnad	184 976	160 431
Ventilationskostnad	34 634	0
Förutbetalda hyror och avgifter	3 334 743	3 100 447
Förtroendevalda, arvoden och soc.avgifter	302 720	273 676
Övriga anställda, löner och soc.avgifter	1 002 320	411 802
Extern revisor	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>4 909 393</b>	<b>3 996 356</b>

## Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Större planerade åtgärder för de kommande 10 åren.

Observera att åtgärd och årtal kan komma att ändras efter styrelsens beslut.

2018 – 2021 beräknas underhållskostnader uppgå till ca 103 miljoner kronor.

2018 Installation/genomgång av värmesystem i garage/affärshus.

2018 Butiksbyggnad – värmeanläggning.

2018 – 2019 Ny belysning i källargångarna.

2018 – 2019 Renovering och uppdatering av fastighetselen i respektive fastighet.

2018 – 2019 Nya hissar.

2019 – 2020 Garage.

2019 – 2020 Fasader/balkonger 8-våningshus. Diverse markunderhåll.

2019 – 2021 Underhåll dag- respektive spillvattenledningar (ytterligare åtgärd vid kraftiga skyfall).

2021 Markunderhåll. Tvättutrustning.

2024 – 2025 Vatten- och avloppsstammar



Malmö 2018 02 22



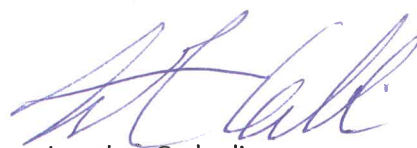
Leif Östnell



Bengt Eriksson



Elin Sönderdahl



Jonathan Grahndin



Roman Stridh



Marie-Anne Booth



Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats 22/2-2018



Erik Mauritzon  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Laila Nilsson  
Av föreningen vald revisor



Lennart Andersson  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Per Albins Hem i Malmö,  
org.nr 746000-5569

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Per Albins Hem i Malmö för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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.

#### *De föreningsvalda revisorernas ansvar*

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 Per Albins Hem i Malmö för år 2017, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

#### *Revisorers 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.

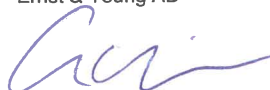
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

#### *Övrig upplysning*

Som framgår av förvaltningsberättelsen har styrelsen, med anledning av sjukskrivningar i personalen, fått inträda i personalens roller och utföra arbetsuppgifter som ligger utanför det ordinarie styrelsearbetet. För detta arbete har styrelsen beslutat om arvode utöver styrelsearvodet utgående till 24 tkr. Beslutet ligger inte i linje med stämmans beslut kring arvoden men min bedömning är att föreningen inte skadats från förfarandet eftersom de tjänster som styrelsen har utfört annars hade fått köpas in.

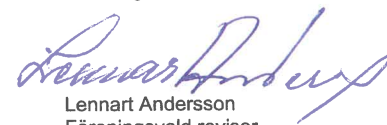
Malmö den 22/2-2018  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Laila Nilsson  
Föreningsvald revisor



Lennart Andersson  
Föreningsvald revisor

## Ordlista

### Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt efter kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

### Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

### Noter

Uppllysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Termer i årsredovisningen

### Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Avskrivningar

Avskrivningar sker på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.





# PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras årligen och vad som är underlag för prognosen beskrivs i årsredovisningen

2018 2,0 %

2019 2,0 %

2020 2,0 %

2021 2,0 %

2022 2,0 %

Årsredovisningen har framställts av HSB Brf Per Albins Hem  
Kulladalstorget 1, 215 64 Malmö

[www.peralbinshem.se](http://www.peralbinshem.se)

i samarbete med BoNea Förvaltning AB

[www.bonea.se](http://www.bonea.se)

