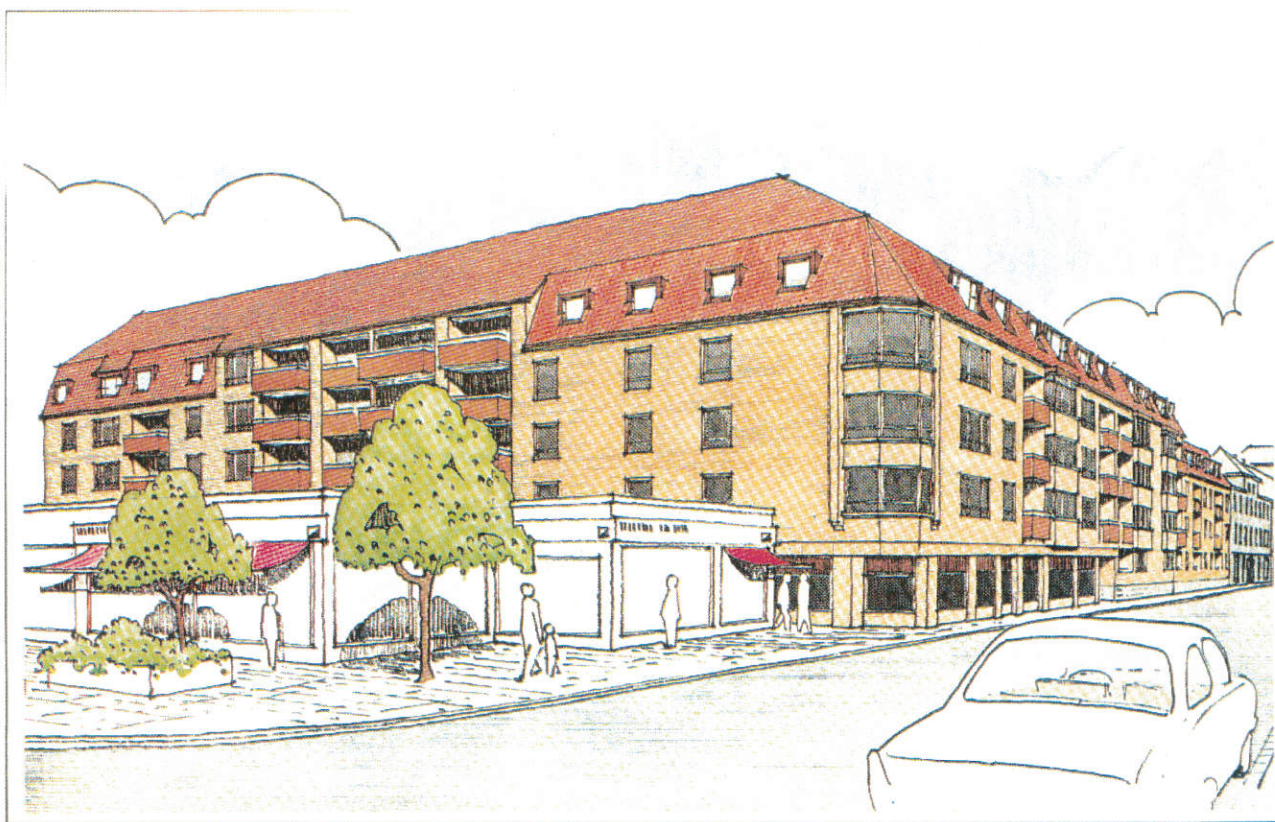




ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö

Org nr 716406-7758



HSB – där möjligheterna bor



HSB BRF KASPER

Malmö 2017-04-12

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kasper kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 8 maj kl. 19.00

Lokal: Big Bowl, konferenslokalen Östra Förstadsgatan 32

DAGORDNING

- 1. Val av stämмоordförande**
- 2. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare**
- 3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar**
- 4. Fastställande av dagordningen**
- 5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare**
- 6. Fråga om kallelse behörigen skett**
- 7. Styrelsens årsredovisning**
- 8. Revisorernas berättelse**
- 9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- 10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen**
- 11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen**
- 12. Fråga om arvoden för styrelse och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen**
- 13. Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- 14. Val av revisorer och suppleant**
- 15. Val av valberedning**
- 16. Val av fullmäktigeledamot och suppleant till HSB**
- 17. Motioner**
- 18. Avslutning**

Efter de stadgeenliga årsmötesförhandlingarna har vi tänkt diskutera andra frågor av allmänt intresse, dock kan inga beslut fattas.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö (716406-7758) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1984 på fastigheten Kasper 33 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Slussgatan 9 och 11, Östra Förstadsgatan 10, 12 och 14 i Malmö.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	22	1 443
3	47	4 341
4	13	1 419
	82	7 203

Lokal, hyresrätt	1
Garage	29
Cykelburar	5

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2016

Georg Murica	ordförande	vald till stämman 2018
Lennart Bengtsson	vice ordförande	vald till stämman 2017
Jasmina Markovic	sekreterare	vald till stämman 2017
Lene Hansen	kassör	vald till stämman 2017
Ingemar Hägerfjord	ledamot utsedd av HSB Malmö	

Jan-Åke Svensson	styrelsesuppleant	vald till stämman 2017
Gunilla Bergström	styrelsesuppleant	vald till stämman 2017

Av föreningen vald revisor har varit Calle Jägerdén och Pontus Rosvall samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

AM

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09, vari 20 röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma angående fastställande av andelstalen hölls 2016-09-19, vari 10 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att fastställa styrelsens förslag som har tagits fram av HSB Skåne.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Valberedning har under året bestått av:

Pernilla Andersson

Olga Berberovic

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening:

Lennart Bengtsson

Lene Hansen

Jasmina Markovic

Georg Murica

Representanter till fullmäktige i HSB Malmö

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Malmö har varit:

Georg Murica

Lennart Bengtsson

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer

Energi Sverige

Eon

Eon

Comhem

Bolina

HSB Skåne

BoService HSB Malmö

Zarra Städ AB

Sandby gård & miljö

Avarn Security

Länsförsäkringar

Hisselektra

SBH Portservice AB

VA Syd

VA Syd , Ragnsells

Avtalstyp

elavtal, elkraft

elavtal, nät

uppvärmning med fjärrvärme

kabel-tv

bredband

ekonomisk förvaltning

fastighetsskötsel

trappstädning

snöröjning

systematiskt brandskydd

fastighetsförsäkring, fullvärde

hissar

garageportar

vatten

renhållning

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

14



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga besiktning har utförts den 12 december av styrelsen (ordförande och vice ordförande). Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Omvandling av lokaler på Slussgatan till 2 nya bostadsrätter: lgh 79 och lgh 80.

Försäljning av de nya bostadsrätterna lgh 79 och lgh 80.

Omvandling av gym och styrelsetum till 2 nya bostadsrätter lgh 81 och lgh 82.

Omvandlat vaktmästarförråd till nytt styrelsekontor.

Byte av avstängningsventiler för inkommande och utgående vatten på Slussgatan och Östra Förstadsgatan.

Byte av styrcentral och värmeväxlare.

Tecknat avtal med ny städfirma.

Installerat magnetfäلت kalkfilter reaktor för inkommande kallvatten.

Installerat nätverksuppkoppling av styrenhet till värmecentralen.

Installerat trådlösa givare/mätare i alla föreningens lägenheter för att optimera lägenheternas temperatur.

Framtida underhåll

Med start januari 2017 kommer arbetet med tätningen av garagetaket och total renovering av trädgården att påbörjas. Projektet beräknas vara klart till hösten 2017.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Eventuell ombyggnad och försäljning av vinden på Östra Förstadsgatan.

Målning av trapphus.

Övriga väsentliga händelser

Under 2017 kommer föreningen att genomföra tätning av garagetak och efterföljande nyanläggning av trädgård. Vissa plåtarbeten på balkonger och fasader som planerats under de närmaste åren har tidigare lagts och utförs samtidigt med garagetätningen och anläggningen av ny trädgård. Detta för att inte riskera skador på det nya garagetaket och för att undvika ombyggnadsarbeten i den nyanlagda trädgården. Genom försäljning av 4 nya lägenheter och fjorårets omförhandling av lån är det styrelsens bedömning att dessa omfattande men nödvändiga åtgärder kan genomföras med oförändrade avgifter.

M



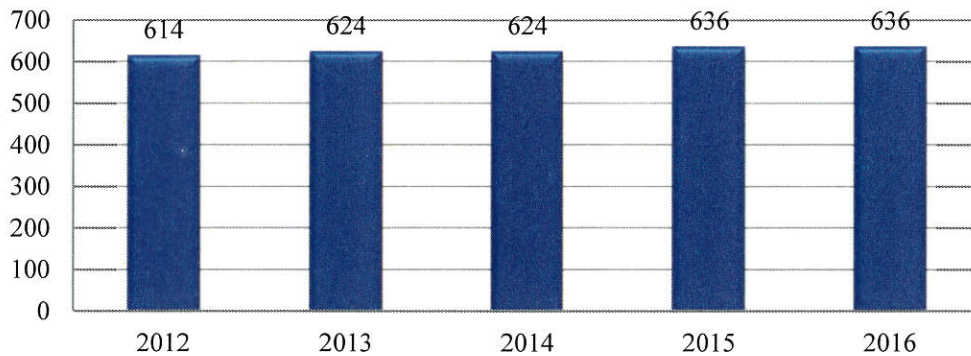
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 636 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Under 2016 har ytterligare 182 m² bostadslägenhetsyta tillkommet.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 504 642 kr. Under året har föreningen amorterat 515 370 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 59 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	109
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	114

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 8 bostadsrätter) och 4 upplåtits.

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



Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 859	4 842	4 745	4 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	873	214	310	1 018
Eget kapital, tkr	13 214	8 831	8 618	8 307
Taxeringsvärde, tkr	93 502	72 431	72 431	72 431
-varav byggnad, tkr	57 910	52 861	52 861	52 861
Soliditet	30%	22%	21%	21%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	636	636	624	624
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 235	4 418	4 248	4 333
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	33	59	106	129
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	33%	43%	42%	43%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	45	47	160	47
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	24	154	55	16
Avskrivning/m ² byggnadsyta	120	118	116	67

En snittlägenhet på 88 m² kan förenklat sägas vara belånad med 372 700 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 88 m² belöper en månadsavgift om ca 4 700 kr/månad.

M



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 403 999	496 253	2 372 937	4 344 521	213 781	8 831 491
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				213 781	-213 781	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			330 000	-330 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-177 875	177 875		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	36 310	3 473 690				3 510 000
Årets resultat					872 864	872 864
Belopp vid årets utgång	1 440 309	3 969 943	2 525 062	4 406 177	872 864	13 214 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 558 302
Årets resultat	872 864
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-330 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	177 875
Summa till stämmans förfogande	5 279 041

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 279 041
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 858 529	4 841 758
Övriga rörelseintäkter		8 876	421
Summa rörelseintäkter		4 867 405	4 842 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 416 940	-2 030 000
Underhåll enligt plan		-177 875	-1 081 905
Övriga externa kostnader	3	-168 886	-110 219
Personalkostnader	4	-132 672	-123 396
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-870 890	-858 040
Summa rörelsekostnader		-3 767 263	-4 203 559
Rörelseresultat		1 100 142	638 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 241	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 520	-425 139
Summa finansiella poster		-227 279	-424 838
Resultat efter finansiella poster		872 864	213 781
Årets resultat		872 864	213 781

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	872 864	213 781
Reservering till fond för yttre underhåll	-330 000	-330 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	177 875	1 081 905
Över-/underskott efter disposition av underhåll	720 739	965 686

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	36 756 744	36 599 103
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	0	720 920
Summa materiella anläggningstillgångar		36 756 744	37 320 023

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Andra långfristiga fordringar	8	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa anläggningstillgångar

	36 757 444	37 320 723
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		886	0
Aktuell skattefordran		1 817	11 549
Övriga fordringar	9	11 307	3 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	97 063	63 528
Summa kortfristiga fordringar		111 073	78 253

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	4 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		4 500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	12	3 311 402	3 117 114
Summa kassa och bank		3 311 402	3 117 114

Summa omsättningstillgångar

	7 922 475	3 195 367
--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	44 679 919	40 516 090
--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 410 252	1 900 252
Fond för yttre underhåll		2 525 062	2 372 937
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 935 314	4 273 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 406 177	4 344 521
Årets resultat		872 864	213 781
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 279 041	4 558 302
Summa eget kapital		13 214 355	8 831 491
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	29 848 366	30 366 960
Summa långfristiga skulder		29 848 366	30 366 960
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	656 276	653 052
Leverantörsskulder		384 676	263 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	576 246	401 046
Summa kortfristiga skulder		1 617 198	1 317 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 679 919	40 516 090

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	181 600	182 040
Hysesintäkter övrigt	178 000	176 000
Årsavgifter bostäder	4 501 041	4 468 416
Årsavgiftsbortfall	-24 230	0
Intäkter pant, överlåtelse	19 718	12 902
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 400	2 400
Summa nettoomsättning	4 858 529	4 841 758

2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	516 584	238 868
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	7 949	18 125
Lokalvård, städning	217 797	122 054
Snöröjning	34 656	31 625
El	229 152	299 169
Uppvärmning	652 224	552 849
Vatten, avlopp	198 897	251 594
Renhållning, sophämtning	115 043	104 715
Kabel-TV, internet	41 361	41 907
Fastighetsförsäkringspremier	54 193	53 434
Fastighetsskatt	118 996	109 264
Förvaltningsavtal	230 088	206 396
Summa drift	2 416 940	2 030 000

**3 Övriga externa kostnader****2016****2015**

Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	600	0
Kontorsmaterial, tele, porto	13 594	8 526
Bevakning, övriga riskkostnader	0	11 197
Externt revisionsarvode	10 425	8 800
Kostnader pant, överlåtelse	28 551	25 068
Övriga förvaltningskostnader	75 404	21 747
Övriga externa tjänster	110	2 000
Medlemsavgifter	32 785	32 785
Övriga externa kostnader	7 417	96
Summa övriga externa kostnader	168 886	110 219

4 Personalkostnader**2016****2015**

Arvode styrelsen	88 600	82 375
Revisionsarvode	8 860	8 900
Övriga ersättningar och förmåner	8 860	8 900
Sociala avgifter	26 352	23 221
Summa personalkostnader	132 672	123 396

5 Byggnader och mark**2016-12-31****2015-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2103

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	41 710 500	-9 063 196	-802 610	120år	31 844 694
Ursprunglig mark	1 790 000				1 790 000
Om- och tillbyggnad	1 028 531	0	-12 850	80år	1 015 681
Takomläggning	2 273 001	-111 202	-55 430	40år	2 106 369
Byggnader	46 802 032	-9 174 398	-870 890		36 756 744

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 983 501	43 941 376
Anskaffningsvärde mark	1 790 000	1 790 000
Inköp	1 028 531	42 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 802 032	45 773 501

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-9 174 398	-8 316 358
Årets avskrivningar	-870 890	-858 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 045 288	-9 174 398

Redovisat värde**36 756 744****36 599 103****Taxeringsvärde****2016-12-31****2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	57 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	910 000	861 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	35 000 000	19 200 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	592 000	370 000
Summa taxeringsvärde	93 502 000	72 431 000

Fastighetsbeteckning: Kasper 33

Byggnads- och värdeår: 1984

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

24

**6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar****2016-12-31 2015-12-31**

Belopp vid årets början	720 920	658 420
Pågående arbeten fastigheter	0	62 500
Omklassificeringar m.m.	-720 920	0
Utgående redovisat värde	0	720 920

Pågående nyanläggning avser ombyggnad av lokaler till lägenheter. Arbetet slutfördes under 2016.

De 4 nya bostadsrätterna är sålda under 2016. Total kostnad 855 044kr. Bedömd nyttjandetid 80 år.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2016-12-31 2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Malmö)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

8 Andra långfristiga fordringar**2016-12-31 2015-12-31**

Andra långfristiga fordringar	200	200
Summa andra långfristiga fordringar	200	200

9 Övriga fordringar**2016-12-31 2015-12-31**

Skattekonto	3 194	3 176
Avräkningskonto HSB Skåne	8 113	0
Summa övriga fordringar	11 307	3 176

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2016-12-31 2015-12-31**

Förutbetald försäkring	54 580	54 193
Förutbetald kabel-tv	9 372	9 335
Upplupna ränteintäkter	3 111	0
Förutbetald snöjour	30 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 063	63 528

11 Övriga kortfristiga placeringar**2016-12-31 2015-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-01-31	1 000 000	0
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-01-31	1 000 000	0
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-03-14	2 500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			4 500 000	0

12 Kassa och bank**2016-12-31 2015-12-31**

Handkassa	538	333
Transaktionskonto bank	2 769 625	1 575 543
Handelsbanken	540 582	1 540 582
Medlemsbevis Fonus	657	657
Summa kassa och bank	3 311 402	3 117 114

**13 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

14 Skulder till kreditinstitut**2016-12-31 2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB 16806439	1,08%			0	6 222 952
SBAB 16806560	1,12%			0	10 707 786
SBAB 16806595	1,26%			0	3 385 673
SBAB 16806609	1,23%			0	3 911 878
SBAB 19062317	1,25%			0	740 000
SBAB 19062325	1,25%			0	742 000
Stadshypotek 16098	1,25%			0	992 500
Stadshypotek 635101	1,25%			0	2 168 204
Stadshypotek 820094	1,25%			0	2 149 019
Stadshypotek 94477	0,55%	2017-05-09	11 656	2 139 413	0
Stadshypotek 95734	0,55%	2017-05-18	82 790	7 088 767	0
Stadshypotek 85321	0,55%	2017-03-03	350 538	21 276 462	0
			444 984	30 504 642	31 020 012

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

656 276 653 052

29 848 366 30 366 960

Genomsnittsränta vid årets utgång

0,55%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 625 104

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

27 223 262

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2016-12-31 2015-12-31**

Förutbetalda månavgifter/hyror	373 801	382 128
Upplupna räntekostnader	14 808	8 768
Beräknat arvode för revision	10 150	10 150
Övriga interimsskulder	177 487	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	576 246	401 046



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö

Org nr 716406-7758

16 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

39 378 000

39 378 000

Varav obelånade

358 000

0

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

39 020 000

39 378 000

Malmö 5/4-2017

ort och datum

Georg Murica

Lennart Bengtsson

Jasmina Markovic

Lene Hansen

Ingemar Hägerfjord

Vår revisionsberättelse har avgivits den ...6/4-2017...

Calle Jägerdén
Föreningsvald revisor

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Rosvall

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö, org.nr. 716406-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 20170406

ort och datum

Calle Jägerdén Tommy Mårtensson

Av föreningen vald
revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Pontus Rosvall

Motion till årsstämma i BRF Kasper

Hej!

I would like to submit the following suggestion:

Install an electric door-opener for the entrance in building Ö.F. 14 (like the one at the gate towards Ö.F., and which the building at Ö.F. 10A already have).

In the current state, it is very hard to unlock the door with the key and pull it open when one hand is not free (e.g., shopping bags), or when having a baby stroller.

Tack.

Vänliga hälsningar,
Iulia Heybrock-Zegrean
Ö.F. 14, Lgh 1301

Översättning

Jag vill väcka följande motion.

Installera en elektrisk dörröppnare i ingången , huset, Östra Förstadsgatan 14 (liknande den som finns vid grinden mot Östra Förstadsgatan och som entrén på Östra Förstadsgatan 10 A redan har).

Som det är idag är det mycket svårt att öppna dörren med nyckel och dra upp dörren när en hand inte är ledig (t ex bärkassar) eller när man har barnvagn.

Tack.

Vänöliga hälsningar

Iulia Heybrock-Zegrean
Ö.F. 14, Lgh 1301

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar avslag på motionen. Den elektriska dörröppnare som finns på grinden vid Östra Förstadsgatan och på entrén Östra Förstadsgatan 10 A är monterade och bekostade av Malmö stad som ett led i en handikappsanpassningsåtgärd.

Att i föreningens 5 övriga entréer installera denna typ av öppningsanordning, på 2 ytterdörrar och 1 hissdörr kostar i storleksordningen 100 000 per entré, totalt 500 000 för föreningen. En för hög kostnad enligt styrelsens uppfattning