

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening

Fria Bad

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr 769603-6370, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2001 genom en ombildning av fastigheten Havet 9. Byggnaderna är från år 1962 då inflyttning skedde. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och ligger på Drottninggatan 97, 99 och 101. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 317 kvm. Föreningen har även 11 garage och 3 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök:	2 st
3 rum & kök:	12 st
4 rum & kök:	16 st
5 rum & kök:	7 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen och Öresundskraft. Vid besiktningen konstaterades att grunden mot Drottninggatan 97 behöver åtgärdas samt att en vindsfläkt behöver åtgärdas på grund av oljud.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Under året har trapphusen på Drottninggatan 97-101 renoverats (målning, klinker, handledare samt installation av energibesparande LED-belysning). För de närmsta åren planeras slipning och behandling av trappor och avsatser på Drottninggatan 97-101 samt slipning och lackning av fönster mot norr och öster.

Årets resultat blev -105 000 kr, jämfört med 370 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på trapphusrenoveringen. *K*

Medlemsinformation

Den 1 januari 2017 hade föreningen 54 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet oförändrat.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017.

Styrelse vid årets slut:

Lars T Andersson, ordförande
Mats Johansson, vice ordförande
Ann-Charlotte Madsen Lundin, sekreterare
Stefan Hansson
Lars Olsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna
Lars T Andersson, Mats Johansson och Stefan Hansson.

Revisorer har varit Hans Tuveesson med Torbjörn Forslund som suppleant, valda vid
föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Lars T Andersson.

Valberedning har varit Caroline Forslund (sammankallande), Anders Alsén och Carl Nordborg.

Information och aktiviteter

Förutom stämma med efterföljande middag har föreningen haft en julfest 14 december för alla
medlemmar. Information till medlemmarna ges via hemsidan och infoblad cirka nio gånger om året.
Föreningen har även öppet hus för medlemmarna varje månad.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 618	1 618	1 618	1 618
Årets resultat, tkr	-105	370	230	164
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-80	71	84	83
Soliditet (%)	81 %	81 %	80 %	79 %
Årsavgift, kr/kvm	463	463	463	463
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	416	261	310	357
Lån, kr/kvm	2 472	2 547	2 623	2 743
Överlåtelsevärde, kr/kvm	-	-	46 431	48 070

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren.
Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån per kvm utgår från totalytan på
3 317 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Överlåtelsevärde
anges inte om endast 1 bostadsrätt överlätits. *MC*

Förändringar i Eget Kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	17 725 245	17 576 000	862 452	639 974	369 854
Disposition enligt stämmobeslut				369 854	-369 854
Från fond för yttre underhåll			-524 909	524 909	
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					-104 897
Vid årets slut	17 725 245	17 576 000	837 543	1 034 737	-104 897

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Årets resultat	-104 897	369 854
Från fond för yttre underhåll*	524 909	101 163
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-400 000
Resultat efter disposition av underhåll	-79 988	71 017

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 034 737
Årets resultat	-104 897
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	929 840

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 617 506	1 617 564
Övriga rörelseintäkter	2	317 487	316 406
Summa rörelseintäkter		1 934 993	1 933 970
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 379 747	-865 593
Övriga externa kostnader	4	-188 341	-229 712
Personalkostnader och arvoden	5	-60 493	-62 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 861	-338 861
Summa rörelsekostnader		-1 967 442	-1 496 533
Rörelseresultat		-32 449	437 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 980	2 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 428	-69 628
Summa finansiella poster		-72 448	-67 582
Resultat efter finansiella poster		-104 897	369 855
Resultat före skatt		-104 897	369 855
Årets resultat		-104 897	369 854

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 546 261	44 885 122
Summa materiella anläggningstillgångar		44 546 261	44 885 122
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 546 761	44 885 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	400
Övriga fordringar	7	1 105 456	1 069 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 470	46 027
Summa kortfristiga fordringar		1 150 926	1 115 749
<i>Kassa och bank</i>	8	14 125	14 125
Summa omsättningstillgångar		1 165 051	1 129 874
SUMMA TILLGÅNGAR		45 711 812	46 015 496

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 301 245	35 301 245
Fond för yttre underhåll		837 543	862 452
Summa bundet eget kapital		36 138 788	36 163 697
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		1 034 737	639 974
Årets resultat		-104 897	369 854
Summa fritt eget kapital		929 840	1 009 828
Summa eget kapital		37 068 628	37 173 525
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	-	8 450 000
Summa långfristiga skulder		-	8 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 200 000	-
Leverantörsskulder		111 991	90 383
Aktuella skatteskulder		1 462	-
Övriga skulder		85 348	83 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 383	218 541
Summa kortfristiga skulder		8 643 184	391 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 711 812	46 015 496

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Fiberinstallation	Rak	20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. ↴

Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 524	1 534 524
Hyror	82 982	83 040
Summa	1 617 506	1 617 564

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga avgifter (balkongutbyggnad medlemmar)	140 400	140 400
Övriga tjänster (hyra radiomast och 3G-antenn)	175 717	174 016
Övriga intäkter	1 370	1 990
Summa	317 487	316 406

Sedan år 2004 görs extra månatliga debiteringar för balkongutbyggnad.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	61 791	62 700
Uppvärmning	329 996	330 294
Vatten	83 807	83 547
Renhållning	28 919	32 023
Fastighetsservice	76 472	74 904
Försäkring	38 137	29 244
Kommunikation	28 516	24 280
Löpande underhåll	141 575	63 552
Planerat underhåll	524 909	101 163
Fastighetsavgift/-skatt	65 625	63 886
Summa	1 379 747	865 593

Löpande underhåll avser bland annat reparationer, vilket gör att posten kan variera mycket mellan åren. Det planerade underhållet avser främst trapphusreivering.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Telefon	-	2 478
Förvaltningskostnader	120 991	179 704
Juridiska tjänster	35 325	10 125
Medlemsverksamhet	32 025	37 405
Summa	188 341	229 712

Telefon redovisas numera i posten Kommunikation i Drift och fastighetskostnader, se not 3. Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ förvaltning, extern revision (BoRevision), kostnader för stämma och styrelsemöten, kreditupplysningar och kontorsmaterial. I förra årets post ingår en hjärtstartare för 52 000 kr.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	44 800	44 300
Föreningsvald revisor	5 200	5 200
Övriga arvoden	420	3 000
Sociala kostnader	10 073	9 867
Summa	60 493	62 367

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1 prisbasbelopp, föreningsvald revisor med 5 200 kr och valberedning med 3 000 kr. Tidigare har uppbokning gjorts för ej utbetalda arvoden. Detta görs inte från och med i år.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda i år eller förra året.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 389 419	37 150 267
Årets investering	-	239 152
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 389 419	37 389 419
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 164 297	-2 825 436
Årets avskrivningar	-338 861	-338 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 503 158	-3 164 297
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 660 000	10 660 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	44 546 261	44 885 122

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en 120-årig rak plan från föreningens ombildningsår 2001. I tidigare om- och tillbyggnader ingår balkongutbyggnad år 2004, installation av hissar i låghusen år 2010 och relining år 2011. År 2016 tillkom fiberinstallation som skrivs av på 20 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	28 000 000	24 000 000	52 000 000
Hyreshus lokaler	1 212 000	485 000	1 697 000
Summa	29 212 000	24 485 000	53 697 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran	-	277
Skattekonto	7 682	1 572
Avräkning HSB NV Skåne	1 097 774	1 067 473
Summa	1 105 456	1 069 322

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	14 125	14 125
Summa	14 125	14 125

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek	0,91 %	2018-03-28	2018-03-28	2 300 000	2 550 000
Swedbank Hypotek	0,76 %	2018-09-25	2018-09-25	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek	1,19 %	2018-03-01	2018-03-01	2 300 000	2 300 000
Summa				8 200 000	8 450 000
Varav kortfristig del				8 200 000	-
Varav långfristig del				-	-

Föreningen har ingen fast amortering utan gör extraamorteringar när möjlighet finns. I december gjorde föreningen en extra amortering med 250 000 kr. Lån som förfaller inom ett år ska numera redovisas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

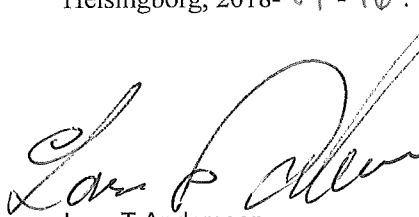
	2017-12-31	2016-12-31
Pantsatta	10 775 000	10 775 000
Obelånade	2 918 000	2 918 000
Summa uttagna fastighetsinteckningar	13 693 000	13 693 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Den 1 januari 2018 höjs avgifterna med 3 % ↘

Underskrifter

Helsingborg, 2018-04-16.



Lars T Andersson



Mats Johansson



Ann-Charlotte Madsen Lundin




Lars Olsson



Stefan Hansson

Våra revisionsberättelser har lämnats 2018-09-18.



Hans Tuve
Hans Tuve
Av föreningen vald revisor



Afrodită Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr. 769603-6370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fria Bad i Helsingborg för år 01/01/2017-31/12/2017.

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 uttalande

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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. *N*

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 Brf Fria Bad i Helsingborg för år 01/01/2017-31/12/2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt 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 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 fortlopande 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 tryggande 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 ersättningskyldighet 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.

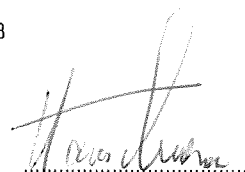
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Helsingborg den 18/04 2018



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Hans Tuveesson
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfall) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne