

ÅRSREDOVISNING 2018

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 helfria vardagar kl. 9–15, 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen, Alms plåtslageri och Öresundskraft. Under året har sockeln mot Drottninggatan färdigställts, ny serviceledning från gatan har dragits in, OVK-besiktning och energideklaration har genomförts.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Åtgärder som planeras är bland annat ytbehandling av fönster mot norr och öster, renovering och putsning av mur mot Strandvägen, porttelefoni och passagesystem med dörrautomatik, takomläggning och fönsterbyte.

Den 1 januari 2018 höjdes avgifterna med 3 %. Den 1 januari 2019 höjs avgifterna med 2 %.

Årets resultat blev 347 000 kr, jämfört med -105 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på lägre kostnader för planerat underhåll.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2018 hade föreningen 54 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet 55. Den 7 februari 2018 hölls extra föreningsstämma för beslut om nya stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018. Föreningen har även haft en julfest.

Styrelse vid årets slut:

Lars T Andersson, ordförande
Mats Johansson, vice ordförande
Ann-Charlotte Madsen Lundin, sekreterare
Anders Bergendorf
Lars Olsson

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

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 674	1 618	1 618	1 618
Årets resultat, tkr	347	-105	370	230
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	31	-80	71	84
Soliditet (%)	82 %	81 %	81 %	80 %
Årsavgift, kr/kvm	477	463	463	463
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	324	416	261	310
Lån, kr/kvm	2 352	2 472	2 547	2 623
Överlåtelsevärde, kr/kvm	55 924	-	-	46 431

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 överlåtits.

Förändringar i Eget Kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	17 725 245	17 576 000	837 543	1 034 737	-104 897
Disposition enligt stämmobeslut				-104 897	104 897
Från fond för yttre underhåll			-184 320	184 320	
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					346 895
Vid årets slut	17 725 245	17 576 000	1 153 223	614 160	346 895

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat	346 895	-104 897
Från fond för yttre underhåll*	184 320	524 909
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	31 215	-79 988

* 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	614 160
Årets resultat	346 895
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	961 055

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 674 042	1 617 506
Övriga rörelseintäkter	2	367 526	317 487
Summa rörelseintäkter		2 041 568	1 934 993
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 075 453	-1 379 747
Övriga externa kostnader	4	-153 143	-188 341
Personalkostnader och arvoden	5	-64 706	-60 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 704	-338 861
Summa rörelsekostnader		-1 634 006	-1 967 442
Rörelseresultat		407 562	-32 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 175	1 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 842	-74 428
Summa finansiella poster		-60 667	-72 448
Resultat efter finansiella poster		346 895	-104 897
Resultat före skatt		346 895	-104 897
Årets resultat		346 895	-104 897

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		44 207 401	44 546 261
Inventarier, verktyg och installationer		7 374	-
Summa materiella anläggningstillgångar		44 214 775	44 546 261
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 215 275	44 546 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 280 492	1 105 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 844	45 470
Summa kortfristiga fordringar		1 327 336	1 150 926
<i>Kassa och bank</i>	8	-	14 125
Summa omsättningstillgångar		1 327 336	1 165 051
SUMMA TILLGÅNGAR		45 542 611	45 711 812

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		1 153 223	837 543
Summa bundet eget kapital		36 454 468	36 138 788
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		614 160	1 034 737
Årets resultat		346 895	-104 897
Summa fritt eget kapital		961 055	929 840
Summa eget kapital		37 415 523	37 068 628
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 800 000	8 200 000
Leverantörsskulder		85 544	111 991
Aktuella skatteskulder		2 276	1 462
Övriga skulder		23 332	85 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 936	244 383
Summa kortfristiga skulder		8 127 088	8 643 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 542 611	45 711 812

K

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
- Inventarier	Rak	5 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. Beskattnings sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. 

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 580 592	1 534 524
Hyror	93 450	82 982
Summa	1 674 042	1 617 506

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga avgifter (balkongutbyggnad medlemmar)	140 400	140 400
Övriga tjänster (hyra radiomast och 3G-antenn)	179 598	175 717
Övriga intäkter	47 528	1 370
Summa	367 526	317 487

Sedan år 2004 görs extra månatliga debiteringar för balkongutbyggnad. Övriga intäkter avser främst försäkringsersättning.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	73 308	61 791
Uppvärmning	329 259	329 996
Vatten	78 846	83 807
Renhållning	37 313	28 919
Fastighetsservice	81 035	76 472
Försäkring	38 767	38 137
Kommunikation	25 404	28 516
Löpande underhåll	160 762	141 575
Planerat underhåll	184 320	524 909
Fastighetsavgift/-skatt	66 439	65 625
Summa	1 075 453	1 379 747

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förvaltningskostnader	129 171	120 991
Juridiska tjänster	900	35 325
Medlemsverksamhet	23 072	32 025
Summa	153 143	188 341

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, extern revision (BoRevision) samt kostnader för stämma och styrelsemöten.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Föreningsvald revisor	5 200	5 200
Övriga arvoden	2 000	420
Sociala kostnader	12 006	10 073
Summa	64 706	60 493

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 389 419	37 389 419
Årets investering	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 389 419	37 389 419
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 503 158	-3 164 297
Årets avskrivningar	-338 860	-338 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 842 018	-3 503 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 660 000	10 660 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	44 207 401	44 546 261

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 läghusen 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

Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Nyanskaffningar (TV-monitor)	9 218	-
	9 218	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Årets avskrivning	-1 844	-
	-1 844	-
Redovisat värde vid årets slut	7 374	-

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	5 055	7 682
Avräkning HSB NV Skåne	1 275 437	1 097 774
Summa	1 280 492	1 105 456

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	-	14 125
Summa	-	14 125

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	0,86 %	2019-03-28	2019-03-28	2 300 000	2 300 000
Swedbank Hypotek	0,80 %	2019-03-28	2019-03-28	3 200 000	3 600 000
Stadshypotek	1,19 %	2018-03-01	2018-03-01	-	2 300 000
Stadshypotek	0,60 %	2019-03-01	2019-03-01	2 300 000	-
Summa				7 800 000	8 200 000
Varav kortfristig del				7 800 000	8 200 000

Lån som förfaller nästa år betraktas som kortfristig skuld.

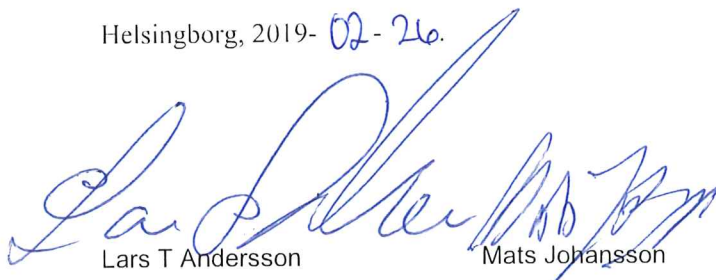
Föreningen har inga fasta amorteringar. I september gjorde föreningen en extra amortering med 400 000 kr. De senaste 5 åren har föreningen gjort extra amorteringar på sammanlagt 2,2 miljoner kr. Om föreningen framöver har samma amorteringstakt kommer nuvarande låneskuld på 5 år att minska till 5,6 miljoner kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Pantsatta	10 775 000	10 775 000
Obelånade	2 918 000	2 918 000
Summa uttagna fastighetsinteckningar	13 693 000	13 693 000

Underskrifter

Helsingborg, 2019- 02 - 26.



Lars T Andersson

Mats Johansson



Ann-Charlotte Madsen Lundin



Lars Olsson



Anders Bergendorf

Våra revisionsberättelser har lämnats 2019- 4/9 .



Hans Tuve
Av föreningen vald revisor



Afrodita 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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

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 Brf Fria Bad i Helsingborg för år 2018 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.

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 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.

Helsingborg den 9, 9 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Hans Tuveesson
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild 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 normalfallet) 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne