

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening

Humlan 2

i Ängelholm



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 ansvarar 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Humlan 2 i Ängelholm, 739400-0660 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Humlan 11 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Doktorsgatan 12 A-E.

Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 354 m², 8 mindre lokaler på totalt 96 kvm och 10 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök, 8 st

2 rum & kök, 12 st

3 rum & kök, 6 st

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

År 2000 har föreningen bytt stammar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 2 juni av styrelsen. Vid besiktningen konstaterades att inga större akuta underhållsåtgärder behöver åtgärdas.

Föreningen har köpt in en ny underhållsplan via HSB Skåne. Uppdateringar kommer göras i början av 2019.

Under året har ny energisnål och närvarostyrd belysning i trapphus och källare installerats.

Större underhållsåtgärder de närmsta 5-10 åren: Styrelsen tittar på förbättrad bjälklagsisolering på vinden och eventuell montering av solceller på taken.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till tusental.

Årets resultat uppgår till 55 000 kr, föregående år var motsvarande 155 000 kr.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 233 000 kr, jämfört med 65 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren.

Vid årets ingång hade föreningen 734 000 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 704 000 kr.

Pek

Styrelsen har beslutat att inte göra någon avgiftshöjning per 1 januari 2019.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Per-Inge Jansson, ordförande

Jonas Markusson, vice ordförande

Marie Dahlin, sekreterare

Sebastian Larsson

Arkin Derakshin

Suppleanter:

Anders Severin och Maria Nylander

Revisorer har varit Fredrik Andersson med Anna Ström som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Staffan Alm har varit vicevärd under året.

I vanlig ordning har informationen gått ut till medlemmarna genom det oregelbundet utkommande "Humlanbladet".

Föreningens mål är att underhålla fastigheten väl samt att erbjuda lägenhetsinnehavarna ett bekymmersfritt och kamratligt boende. Föreningen arbetar också med att se över energisituationen kontinuerligt för att försäkra sig om ett energisnålt boende.

Målen ska omsättas i handling genom att hålla en god kontakt med bostadsrättsinnehavarna och lyssna på deras önskemål samt fatta beslut inom fastställda ekonomiska ramar.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28, varav 26 röstberättigade. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 30, varav 26 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter har man däremot bara en röst.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 241	1 226	1 221	1 206
Resultat efter finansiella poster (tkr)	55	155	153	259
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	233	65	73	192
Soliditet (%)	38	36	33	30
Årsavgift (kr/kvm)	890	881	881	873
Drift (kr/kvm)*	403	480	464	357
Lån (kr/kvm)	2 109	2 362	2 560	2 572
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 367	15 380	10 612	8 998

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är på 1 450 kvm.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 635	-	657 285	1 193 777	154 988
Disposition enligt stämmobeslut				154 988	-154 988
Till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Från fond för yttre underhåll*			-228 300	228 300	
Årets resultat					54 905
Vid årets slut	31 635	-	478 985	1 527 065	54 905

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	54 905	154 988
Från fond för yttre underhåll*	228 300	-
Till fond för yttre underhåll**	-50 000	-90 000
Resultat efter disposition av underhåll	233 205	64 988

* 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	1 527 065,00
Årets resultat	54 905,24
Balanseras i ny räkning	1 581 970,24

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

PBA

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>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 239 732	1 225 944
Övriga rörelseintäkter		1 261	400
Summa rörelsens intäkter		1 240 993	1 226 344
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-584 632	-678 373
Planerat underhåll		-228 300	-
Övriga externa kostnader	3	-102 563	-101 299
Personalkostnader och arvoden	4	-45 471	-46 780
Avskrivningar		-185 215	-193 048
Summa rörelsens kostnader		-1 146 181	-1 019 500
Rörelseresultat		94 812	206 844
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 143	1 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 050	-52 872
Summa finansiella poster		-39 907	-51 856
Resultat efter finansiella poster		54 905	154 988
Årets resultat		54 905	154 988

Feb

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 700 567	4 885 782
Summa materiella anläggningstillgångar		4 700 567	4 885 782
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 701 067	4 886 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		15 266	15 266
Övriga fordringar		19 562	20 800
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		704 478	734 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 340	25 644
Summa kortfristiga fordringar		765 646	796 082
Summa omsättningstillgångar		765 646	796 082
SUMMA TILLGÅNGAR		5 466 713	5 682 364

PKA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 635	31 635
Fond för yttre underhåll		478 985	657 285
Summa bundet eget kapital		510 620	688 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 527 065	1 193 777
Årets resultat		54 905	154 988
Summa fritt eget kapital		1 581 970	1 348 765
Summa eget kapital		2 092 590	2 037 685
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 793 791	3 058 663
Summa långfristiga skulder		2 793 791	3 058 663
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		264 872	280 872
Leverantörsskulder		169 696	151 735
Fond för inre underhåll		12 130	12 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 634	141 279
Summa kortfristiga skulder		580 332	586 016
Summa skulder		3 374 123	3 644 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 466 713	5 682 364

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
-Byggnader	2,00

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

JK

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 205 388	1 193 460
Hyrer	34 344	32 484
Övriga intäkter	1 261	400
Summa	1 240 993	1 226 344

Årsavgiften höjdes med 1 % per den 1 januari 2018.

Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	30 134	34 431
Uppvärmning	258 937	256 166
Vatten	29 679	32 907
Renhållning	33 637	29 162
Löpande underhåll	47 662	146 035
Fastighetservice	107 236	102 608
Fastighetsförsäkring	18 909	18 662
Kommunikation	35 248	35 212
Fastighetsavgift	23 190	23 190
Summa	584 632	678 373

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2018 på 1 337 kr per lägenhet. För Brf Humlan 2 beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	159	199
Förvaltning	77 874	77 055
Arvode BoRevision	9 138	8 913
Medlemsavgifter	15 392	15 132
Summa	102 563	101 299

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	15 400	15 050
Milersättning	130	84
Vicevärdsarvoden	19 200	19 200
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Sociala kostnader	9 241	10 946
Summa	45 471	46 780

Styrelsearvode utbetalas från stämma till stämma. Årets kostnad avser perioden maj 2017 till april 2018. Ingen reservation har gjorts för perioden maj - december 2018 för styrelsearvodet. Vicevärdsarvodet avser hela 2018.

26

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 272 926	9 272 926
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 272 926	9 272 926
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 404 144	-4 211 096
Årets avskrivningar	-185 215	-193 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 589 359	-4 404 144
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 000	17 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 000	17 000
Utgående redovisat värde	4 700 567	4 885 782
varav byggnader	4 683 567	4 868 782
varav mark	17 000	17 000

Tidigare gjorda investeringar:

- trädgårdsrenovering 2016 (skrivs av på 20 år).
- miljöhus 2016 (skrivs av på 20 år).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	5 600 000	2 030 000	7 630 000
Hyreshus lokaler	30 000	-	30 000
Summa	5 630 000	2 030 000	7 660 000

Taxerad yta för byggnader och mark är 2437 kvm.

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,25%	2020-04-24	2020-04-24	1 470 000	1 502 000
Swedbank Hypotek	1,28 %	2019-02-25	2019-02-25	343 750	423 750
Swedbank Hypotek	0,802%	rörlig	rörlig	471 918	576 790
Swedbank Hypotek	0,707%	rörlig	rörlig	772 995	836 995
Summa				3 058 663	3 339 535
Varav kortfristig del				-264 872	-280 872
Varav långfristig del				2 793 791	3 058 663

263

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 610 000	5 610 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 610 000	5 610 000

Underskrifter

Ängelholm, 2019- - .


Per-Inge Jansson

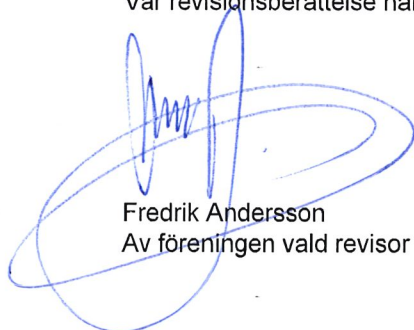

Jonas Markussön


Marie Dahlin


Sebastian Larsson


Arkin Derakshin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-14.


Fredrik Andersson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Humlan 2 i Ängelholm, org.nr. 739400-0660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Humlan 2 i Ängelholm 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. 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 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. Risker 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 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.

PKG

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 Humlan 2 i Ängelholm 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

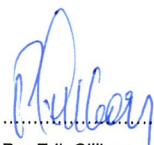
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

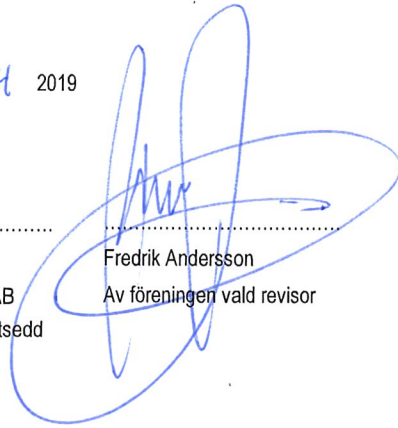
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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.

Ängelholm den 14/4 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Fredrik Andersson

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 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