# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening

# Dahlian

i Åstorp

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.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Dahlian i Åstorp, 737600-0688 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1948.

Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Dahlian 9 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Åstorp med adress: Västergatan 21 A-C.

Föreningen har 21 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1149 $m^2$ samt 1 hyreslokal på totalt 14,5 $m^2$.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 st 1 rum & kök
18 st 2 rum & kök

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har också tecknat bostadsrättsförsäkring.

Större investeringar:
-Hissinstallation 2019-2020.
-Fiberanslutning 2017.
-Fasadrenovering och miljöhus 2016.
-Stambyte och badrumsrenovering 2005.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

**Underhåll**
Styrelsen har utfört besiktning i september.

Utfört underhåll under året:
-Hissinstallation som kommer slutföras under våren 2020. Styrelsen har ansökt om bidrag hos länsstyrelsen.

Inget större underhåll är planerat de närmaste åren.

Ycla

## Ekonomi

Årets resultat uppgår till 180 746 kr. Förra året var resultatet 35 351 kr. Avskrivningskostnaderna för hissinstallationen har inte belastat resultatet för 2019 utan kommer göra det 2020 när projektet är helt klart.

Årsavgifterna höjdes med 10 % 1 januari 2019 bl.a. beroende på hissinstallationen.

Nedlagda kostnader uppgår hittills för hissprojektet per 2019-12-31 till 2 898 750 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 685 787 kr på sitt avräkningskonto i HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 3 924 989 kr.
Nya lån på 5 000 000 kr har tagits upp för att finansiera hissinstallationen. Beräknad kostnad för hissinstallationen är ca 4,6 Mkr då är ev. bidrag från länsstyrelsen inräknat.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för räkenskapsåret 2020 med 1 % från 1 januari 2020.

**Föreningsfrågor**
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.
Extrastämma har hållits 2019-03-12 med anledning av installation av hissar.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:
Ordinarie:
Anita Sundberg, ordförande
Micael Appelholm, vice ordförande
Lars-Åke Persson, sekreterare

Suppleant:
Malin Elmegren

Föreningsvald revisor har varit BoRevision AB. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har också varit BoRevision AB.

Malin Elmegren är föreningens vicevärd.

Föreningsmål:
Föreningen har som mål för sin verksamhet att ha stabila avgifter över tiden och att de boende ska trivas.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### *Medlemsinformation*

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det 2 överlåtelser. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 23. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

## Flerårsöversikt

| | *2019* | *2018* | *2017* | *2016* |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 022 | 934 | 932 | 913 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 181 | 35 | -97 | 168 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 146 | 57 | 23 | 93 |
| Soliditet (%) | 18 | 34 | 31 | 31 |
| | | | | |
| Årsavgift (kr/kvm) | 888 | 807 | 806 | 790 |
| Drift (kr/kvm) | 348 | 349 | 370 | 322 |
| Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm) | 189 | 182 | | |
| Lån (kr/kvm) | 7 391 | 3 268 | 3 500 | 3 904 |
| Räntekänslighet* % | 8 | 4 | | |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm) | 9 524 | 6 337 | 6 460 | 3 157 |

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

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.
Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4 %
4 4 - 7%
3 7 - 10 %
2 10 - 20 %
1 > 20 %

## Förändringar i Eget kapital

| | *Insatser* | *Upplåtelse avgifter* | *Fond yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 19 845 | | 1 349 873 | 625 306 | 35 351 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 35 351 | -35 351 |
| Till fond för yttre underhåll | | | 35 000 | -35 000 | |
| Årets resultat | | | | | 180 746 |
| **Vid årets slut** | **19 845** | | **1 384 873** | **625 657** | **180 746** |

### *Resultat efter disposition av underhåll*

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

| | | |
|---|---|---|
| Årets resultat | 180 746 | 35 351 |
| Från fond för yttre underhåll* | - | 71 488 |
| Till fond för yttre underhåll** | -35 000 | -50 000 |
| **Resultat efter disposition av underhåll** | **145 746** | **56 839** |

* 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 | 625 658,00 |
| Årets resultat | 180 745,71 |
| **Balanseras i ny räkning** | **806 403,71** |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelsens intäkter*** | *1* | | |
| Nettoomsättning | | 1 022 473 | 933 816 |
| Övriga rörelseintäkter | | - | 929 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | 1 022 473 | 934 745 |
| ***Rörelsens kostnader*** | | | |
| Drift | *2* | -399 928 | -405 549 |
| Planerat underhåll | | - | -71 487 |
| Övriga externa kostnader | *3* | -119 127 | -122 042 |
| Personalkostnader och arvoden | *4* | -51 745 | -51 410 |
| Avskrivningar | | -205 012 | -205 012 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | -775 812 | -855 500 |
| **Rörelseresultat** | | **246 661** | **79 245** |
| ***Resultat från finansiella poster*** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 706 | 1 203 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -67 621 | -45 097 |
| **Summa finansiella poster** | | -65 915 | -43 894 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **180 746** | **35 351** |
| **Årets resultat** | | **180 746** | **35 351** |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | *5* | 7 987 988 | 5 294 249 |
| Inventarier, verktyg och installationer | *6* | - | - |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 7 987 988 | 5 294 249 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | *7* | 500 | 500 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 500 | 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **7 988 488** | **5 294 749** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Aktuell skattefordran | | 6 948 | 14 966 |
| Övriga fordringar | | 35 870 | 18 056 |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne | | 3 924 989 | 685 787 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 16 688 | 15 473 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 3 984 495 | 734 282 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 984 495** | **734 282** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **11 972 983** | **6 029 031** |

## Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Insatser | | 19 845 | 19 845 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 384 872 | 1 349 872 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 1 404 717 | 1 369 717 |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst | | 625 658 | 625 307 |
| Årets resultat | | 180 746 | 35 351 |
| **Summa fritt eget kapital** | | 806 404 | 660 658 |
| **Summa eget kapital** | | **2 211 121** | **2 030 375** |
| **Skulder** | | | |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | *8* | 4 095 000 | 3 532 492 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 4 095 000 | 3 532 492 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | *8* | 4 397 492 | 270 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 136 949 | 61 238 |
| Övriga skulder | | 921 | 921 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 131 500 | 134 005 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 5 666 862 | 466 164 |
| **Summa skulder** | | **9 761 862** | **3 998 656** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **11 972 983** | **6 029 031** |

# Noter

## Redovisning- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

| *Följande avskrivningsprocent tillämpas:* | % |
|---|---|
| -Byggnader | 2,8 |

### *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 på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### *Nedskrivning*

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.

## Not 1 Rörelsens intäkter

| | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|
| ***Nettoomsättning*** | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 020 648 | 927 816 |
| Avgiftsbortfall | -4 175 | |
| Hyror | 6 000 | 6 000 |
| | 1 022 473 | 933 816 |
| ***Övriga rörelseintäkter*** | | |
| Övriga intäkter | | 929 |
| | | 929 |
| **Summa** | **1 022 473** | **934 745** |

## Not 2 Drift

| | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|
| El | 24 174 | 21 515 |
| Uppvärmning | 135 523 | 134 193 |
| Vatten | 57 273 | 53 596 |
| Renhållning | 21 453 | 20 647 |
| Löpande underhåll | 31 419 | 50 147 |
| Fastighetsservice | 57 375 | 59 625 |
| Fastighetsförsäkring | 14 270 | 13 823 |
| Kommunikation | 34 072 | 35 652 |
| Fastighetsavgift | 24 369 | 16 351 |
| **Summa** | **399 928** | **405 549** |

## Not 3 Övriga externa kostnader

| | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|
| Kontorsmaterial | - | 3 927 |
| Förvaltning | 90 757 | 84 752 |
| Arvode BoRevision | 13 199 | 12 888 |
| Medlemsverksamhet | 15 171 | 20 475 |
| **Summa** | **119 127** | **122 042** |

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | *2019-01-01-2019-12-31* | *2018-01-01-2018-12-31* |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 23 250 | 22 748 |
| Vicevärdsarvoden | 18 000 | 18 000 |
| Sociala kostnader | 10 495 | 10 662 |
| **Summa** | **51 745** | **51 410** |

Föreningen har inte haft någon anställd.

## Not 5 Byggnader och mark

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 7 356 543 | 7 356 543 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 7 356 543 | 7 356 543 |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 072 138 | -1 867 127 |
| Årets avskrivningar | -205 012 | -205 012 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 277 150 | -2 072 139 |
| | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 9 845 | 9 845 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 9 845 | 9 845 |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **5 089 238** | **5 294 249** |
| | | |
| varav byggnader | 5 079 393 | 5 284 404 |
| varav mark | 9 845 | 9 845 |

### *Pågående nyanläggning*

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Årets anskaffningar hissar | 2 898 750 | - |
| **Vid årets slut** | **2 898 750** | **-** |

Bidrag är ansökt hos länsstyrelsen.

### *Taxeringsvärden på fastigheter*

| *Hustyp* | *Byggnad* | *Mark* | ***Totalt*** |
|---|---|---|---|
| Hyreshus bostäder | 6 000 000 | 2 053 000 | **8 053 000** |
| Hyreshus lokaler | 21 000 | | **21 000** |
| **Summa** | 6 021 000 | 2 053 000 | **8 074 000** |

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 500 | 8 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 500 | 8 500 |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 500 | -8 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 500 | -8 500 |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **-** | **-** |

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500 | 500 |
| **Summa** | **500** | **500** |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

| *Långivare* | *Ränta* | *Bindning ränta* | *Bindning lån* | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 0,95 % | 2020-01-03 | 2020-01-03 | 112 492 | 162 492 |
| Stadshypotek AB | 1,17 % | 2020-03-30 | 2020-03-30 | 1 625 000 | 1 725 000 |
| Stadshypotek AB | 1,14 % | 2021-10-30 | 2021-10-30 | 1 795 000 | 1 915 000 |
| Stadshypotek AB | 1,45 % | 2024-06-01 | 2024-06-01 | 2 460 000 | - |
| Handelsbanken | 0,95 % | 2020-03-30 | 2020-03-30 | 2 500 000 | - |
| **Summa** | | | | **8 492 492** | **3 802 492** |
| | | | | | |
| Varav kortfristig del | | | | 4 397 492 | 270 000 |
| varav långfristig del | | | | 4 095 000 | 3 532 492 |

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.
Beräknad skuld om fem år med nuvarande amorteringstakt är ca 6,9 Mkr.

### *Ställda säkerheter till kreditinstitut*

| | *2019-12-31* | *2018-12-31* |
|---|---|---|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 8 625 000 | 4 600 000 |
| **Stääda säkerheter för skuld till kreditinstitut** | **8 625 000** | **4 600 000** |

## Underskrifter

Åstorp, 2020- 03 - 25

Anita Sundberg

Micael Appelholm

Lars-Åke Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03 - 25.

Afrodita Cristea
BoRevision
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i SHB Brf Dahlian i Åstorp, org.nr. 737600-0688

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SHB Brf Dahlian i Åstorp för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

PGG

## 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 SHB Brf Dahlian i Åstorp för räkenskapsåret 2019 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 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 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.

Åstorp den 25 / 3 2020

| | |
|---|---|
| Per-Erik Gillberg | Afrodita Cristea |
| BoRevision i Sverige AB | Av föreningen vald revisor |
| Av HSB Riksförbund utsedd revisor | |

# ANTECKNINGAR

# ANTECKNINGAR

# ANTECKNINGAR

# 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