

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening

Vallmon

i Bjuv



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 Vallmon i Bjuv, 743000-0906 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960.

Föreningen äger fastigheten Vallmon 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Föreningen har sitt säte i Bjuv. Adress är Varagatan 1-31, 2-30 samt Vallgatan 1-43.

Inflyttning skedde under åren 1961 och 1962. Föreningen har 53 bostadsrättslägenheter i markplan med en totalyta på 4 533,5 m². Vissa lägenheter har eget garage och dessutom finns särskilda garagebyggnader.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 32 st

4 rum & kök, 21 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

År 2013 har föreningen anslutit sig till fibernät med tillgång till bredband och bredbandsTV.

Större investeringar

År 2008 fönsterbyte.

År 2015 relining av avloppsstammar.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av styrelsen med hjälp av sakkunnig av byggnader och VVS.

Underhållsplanen har uppdaterats.

Utfört underhåll under året är:

- Hus A har fått ny papp och nya hängrännor på baksidan.
- Värmekulvert mellan hus H och E bytts ut.
- Panel på garagen på hus G har bytts ut.

Vilket framtida underhåll planeras:

- Byte av hängrännor samt sedvanligt yttre underhåll.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat uppgår till - 53 000 kr. Motsvarande resultat föregående år var - 159 000 kr.

Löpande underhåll är lägre jämfört med föregående år. Se vidare not 2.

Takbytet är bokfört som en investering. Avskrivningstid är 20 år. Övrigt underhåll är bokfört som planerat underhåll.

Ett lån har lösts under året.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2018 var behållningen 1 242 774 kr (fg år 2 010 935 kr).

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2 % den 1 oktober 2018.

Pek

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018- 02- 07.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Anders Strandmark, ordförande

Johan Strandmark, vice ordförande

Martina Holmström, sekreterare

Tomasz Gapinski

Bodil Hillman

Revisorer har varit Bo Wernberg med Eivor Ottosson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Anders Strandmark.

Vicevärd har varit Assar Nordin.

Mål:

Föreningen har som mål för sin verksamhet att hålla kostnadsutveckling på en rimlig nivå.

Målet kan uppnås genom att aktivt arbeta med underhållsplanen som rättesnöre.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 2 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 71 st, varav 53 st röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 747	2 698	2 679	2 792
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-53	-159	80	627
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	94	-266	-97	67
Soliditet (%)	66 %	60 %	58 %	58 %
Årsavgift (kr/kvm)	605	594	591	614
Drift (kr/kvm)	408	462	431	381
Lån (kr/kvm)	369	496	540	585
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 531	11 108	9 783	7 708

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

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	203 170	-	1 934 939	2 008 989	-159 168
Disposition enligt stämmobeslut				-159 168	159 168
Till fond för yttre underhåll			475 000	-475 000	
Från fond för yttre underhåll			-622 481	622 482	
Årets resultat					-53 292
Vid årets slut	203 170	-	1 787 458	1 997 303	-53 292

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 997 303,00
Årets resultat	-53 291,69
Balanseras i ny räkning	1 944 011,31

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Pek

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 746 587	2 698 144
Övriga rörelseintäkter		187 015	120 061
Summa rörelsens intäkter		2 933 602	2 818 205
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 850 074	-2 093 242
Planerat underhåll		-622 482	-402 864
Övriga externa kostnader	3	-226 181	-161 847
Personalkostnader och arvoden	4	-80 992	-123 760
Avskrivningar		-190 832	-176 030
Summa rörelsens kostnader		-2 970 561	-2 957 743
Rörelseresultat		-36 959	-139 538
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 593	3 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 926	-23 348
Summa finansiella poster		-16 333	-19 630
Resultat efter finansiella poster		-53 292	-159 168
Årets resultat		-53 292	-159 168

PKL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 715 361	4 610 148
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 715 361	4 610 148
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 715 861	4 610 648
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	4 877
Övriga fordringar		17 850	1 427
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 242 774	2 010 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 377	18 106
Summa kortfristiga fordringar		1 278 001	2 035 345
Summa omsättningstillgångar		1 278 001	2 035 345
SUMMA TILLGÅNGAR		5 993 862	6 645 993

PKA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		203 170	203 170
Fond för yttre underhåll		1 787 458	1 934 941
Summa bundet eget kapital		1 990 628	2 138 111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 997 303	2 008 989
Årets resultat		-53 292	-159 168
Summa fritt eget kapital		1 944 011	1 849 821
Summa eget kapital		3 934 639	3 987 932
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 575 000	2 050 000
Summa långfristiga skulder		1 575 000	2 050 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	100 000	200 000
Leverantörsskulder		98 651	127 983
Aktuella skatteskulder		11 939	-
Övriga skulder		1 590	13 932
Fond för inre underhåll		13 397	19 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 646	246 979
Summa kortfristiga skulder		484 223	608 061
Summa skulder		2 059 223	2 658 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 993 862	6 645 993

RLA

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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,97 %

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.

PEG

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 744 742	2 690 776
Hyror	7 380	7 368
Hysesbortfall	-5 535	-
	<u>2 746 587</u>	<u>2 698 144</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	33 138	3
Debiterade vattenavgifter	153 877	120 058
	<u>187 015</u>	<u>120 061</u>
Summa	2 933 602	2 818 205

Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	35 419	36 984
Uppvärmning	617 954	598 734
Vatten	266 276	227 228
Renhållning	70 173	107 798
Löpande underhåll	159 006	489 207
Fastighetsservice	320 593	259 858
Fastighetsförsäkring	47 359	43 092
Kommunikation	194 370	208 234
Fastighetsavgift/-skatt	138 924	122 107
Summa	1 850 074	2 093 242

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kontorsmaterial	750	42
Förvaltningskostnader	122 543	122 515
Juristkostnader	62 775	-
Arvode extern revisor	8 913	8 539
Medlemsverksamhet	31 200	30 751
Summa	226 181	161 847

266

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Lön	24 400	59 004
Styrelse	22 850	22 150
Vicevärd	21 068	20 440
Föreningsvald revisor	708	687
Sociala kostnader	11 966	21 479
Summa	80 992	123 760

Arvodet enligt senaste stämma är 1/2 prisbasbelopp. Revisionsarvodet är 1,55 % av ett prisbasbelopp. För arbete som ej är att betrakta som styrelsearbete utgår med 150 kr per timme.

Föreningen har liksom tidigare år en deltidsanställd städerska. Föregående år är det en sommarjobbare som har målat plank och fasader.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 370 526	9 370 526
Årets investeringar, takombyggnad	296 046	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 666 572	9 370 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 924 378	-4 748 348
Årets avskrivningar	-190 833	-176 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 115 211	-4 924 378
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	164 000	164 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	164 000	164 000
Utgående redovisat värde	4 715 361	4 610 148
varav byggnader	4 551 361	4 446 148
varav mark	164 000	164 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	11 315 000	7 208 000	18 523 000
Summa	11 315 000	7 208 000	18 523 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 520	5 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 520	5 520
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 520	-5 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 520	-5 520
Utgående redovisat värde	-	-

P26

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Stadshypotek	1,17 %	2018-03-01	2018-03-01	-	475 000
Stadshypotek	0,95 %	2018-09-13	2018-09-13	1 675 000	1 775 000
Summa				1 675 000	2 250 000

varav kortfristig del 100 000 200 000

varav långfristig del 1 575 000 2 050 000

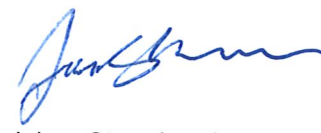
Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	4 700 000	4 700 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 700 000	4 700 000

Underskrifter

Bjuv, 3-12-2018


Anders Strandmark


Johan Strandmark


Martina Holmström


Tomasz Gapinski


Bodil Hillman

Vår revisionsberättelse har lämnats 5-12-2018


Bo Wernberg
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallmon i Bjuv, org.nr. 743000-0906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallmon i Bjuv för år 20170901-20180831.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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.

PELL

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 Vallmon i Bjuv för år 20170901-20180831 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. Revisor 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.

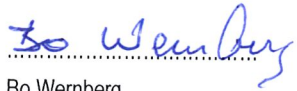
Helsingborg den 5/12 2018


.....

Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


.....

Bo Wernberg

Av föreningen vald revisor

ANTECKNINGAR

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page, possibly from a composition book. There is no handwriting or other markings on the page.

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.

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