

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening

Ängslyckan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg, 743000-1136 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Ängslyckan 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Domaregatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och inflyttning skedde under år 1960. Föreningen har 132 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 8.807 m², 25 mindre lokaler, 56 garage, 6 parkeringsplatser och 29 cykelplatser. Dessutom finns festlokal, gästrum och gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 42 st
3 rum & kök, 70 st
4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppstammarna och 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 29 augusti 2018. Det konstaterades att eventuellt behövs klinkersbeläggnings på entré-trapporna bytas ut. En del träd är i dåligt skick och behöver tas bort. En del beskärning av buskar behöver göras. Den yttre trappan vid D-g 3 A har förskjutit sig. Takens ytbeläggning behöver läggas om. I övrigt noterades endast mindre underhållsbehov. Byggnader och markanläggningar bedömdes vara i gott skick.


Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Energideklaration och Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har utförts.
- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda.
- Projektet med fönsterbyte och entré- och källardörrsbyte samt installation av passagesystem har slutförts under året.

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:

- Ommålning av entrénas träpartier samt målning av de yttre källartrappornas väggar och järnräcken kommer att göras under 2018-2019.
- Renovering av yttertaken beräknas att utföras inom de kommande 2 åren.

Ovanstående åtgärder finns med i underhållsplanen. 

Ekonomi

Föreningen höjde senast årsavgifterna 2017-10-01 med 4%

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till 1 681 106 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 1 375 293 kr. Största skillnaderna mellan åren är högre kostnader för planerat underhåll.

Driftskostnaderna har minskat med ca 30 000 kr jämfört med föregående år. Denna kostnad kan variera stort från år till år då den påverkas av oplanerade underhållsåtgärder.

Kostnaden för planerat underhåll har detta året blivit ca 235 000 kr högre än föregående år. Utfallet styrs till största delen av underhållsplanen och kan därför variera i större eller mindre omfattning mellan åren. Dessa kostnader täcks av fonden för yttre underhåll.

Reserveringen till fond för yttre underhåll har minskat till 185 000 kr, föregående års avsättning var 500 000 kr.

Föreningen kommer att höja årsavgiften med 2% från och med 2018-10-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2017. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Thomas Larsson, ordförande
Anna Latomanski, vice ordförande
Sven-Erik Palm, sekreterare
Christer Svensson
Eva Larsson Alenvret
Dragan Mihajlovic
Christina McGee

Föreningsvald revisor har varit Staffan Hansson med Anders Fagerström som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Thomas Larsson med Anna Latomanski som suppleant.

Valberedning har varit Dragan Mihajlovic (sammankallande) och styrelsen.

Studieorganisatör har varit Eva Larsson Alenvret och vicevärd har varit Göran Svärd.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Information till medlemmar och boende

- Fortlöpande genom utdelning av informationsblad samt genom information på föreningens hemsida.
- Informations/medlemsmöten.

Medlemsaktiviteter

- En mycket trevlig och uppskattad fest med grillbuffé anordnades 2018-09-01. Ca. 60 deltagare i alla åldrar deltog på festen.

Följande arrangemang har anordnats tillsammans med brf Huslyckan:

- Mycket uppskattade medlemsträffar anordnas den första onsdagen i månaden. Deltagarantal: ca. 50 personer/träff.
- Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.
- Tre mycket uppskattade bussutflykter har arrangerats, dels till Bollaltebygget med Slöjdladan och

Fikatorpet, dels ett besök på Karlshamns museum och Skottbergska gården samt en till Fritзаторpet med författartorget och Svarta bergen i Blekinge. Deltagarantal: ca. 45 personer/utflykt.

- Två populära resor till Gekås i Ullared anordnats.

- Traditionsenligt Luciafirande anordnades 2017-12-13 med kaffe med dopp. Ingvar och Bengt stod för underhållningen. Detta blev en succé trots utebliven Lucia.

Ett stort tack till dem som engagerat sig och arrangerat de olika aktiviteterna, vilka bidrar till att höja vår trivsel och sociala gemenskap inom föreningen. Tack även till alla deltagare.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Att genom väl underhållna hus och utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.

Ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.

Sträva efter att även fortsättningsvis ha låga avgifter.

Underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Målen kan omsättas i handling på följande sätt:

Tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor som ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och "första intryck" av största vikt.

Vara lyhörd för de boende och deras intressen.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 157, varav 132 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	6 548	6 196	6 343	6 015
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 615	1 859	1 401	1 002
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 681	1 375	868	803
Soliditet (%)	63%	58%	63%	55%
Årsavgift (kr/kvm)	691	664	664	651
Drift (kr/kvm)	378	381	388	360
Lån (kr/kvm)	646	676	407	422
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 352	16 694	16 044	1 183

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 8 807 kvm.

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	451 800	-	5 794 040	1 196 545	1 858 793
Disposition enligt stämmobeslut				1 858 793	-1 858 793
Till fond för yttre underhåll			185 000	-185 000	
Från fond för yttre underhåll			-250 963	250 963	
Årets resultat					1 615 143
Vid årets slut	451 800	-	5 728 077	3 121 301	1 615 143

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 615 143	1 858 793
Från fond för yttre underhåll*	250 963	16 500
Till fond för yttre underhåll**	-185 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 681 106	1 375 293

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 122 301,00
Årets resultat	1 615 143,02
Balanseras i ny räkning	4 737 444,02

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		6 548 412	6 196 566
Summa rörelsens intäkter		6 548 412	6 196 566
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-3 327 556	-3 358 156
Planerat underhåll		-250 963	-16 500
Övriga externa kostnader	3	-387 533	-390 114
Personalkostnader och arvoden	4	-277 095	-269 643
Avskrivningar		-636 534	-271 508
Summa rörelsens kostnader		-4 879 681	-4 305 921
Rörelseresultat		1 668 731	1 890 645
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 020	4 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 607	-36 306
Summa finansiella poster		-53 587	-31 852
Resultat efter finansiella poster		1 615 144	1 858 793
Årets resultat		1 615 143	1 858 793

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 638 789	8 305 229
Pågående nyanläggningar		-	4 110 147
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 638 789	12 415 376
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 639 289	12 415 876
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 973	8 380
Övriga fordringar	7	14 999	9 988
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 663 508	3 657 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 268	40 995
Summa kortfristiga fordringar		2 722 748	3 716 747
Summa omsättningstillgångar		2 722 748	3 716 747
SUMMA TILLGÅNGAR		17 362 037	16 132 623

K

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		451 800	451 800
Fond för yttre underhåll		5 727 077	5 794 040
Summa bundet eget kapital		6 178 877	6 245 840
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 122 301	1 196 544
Årets resultat		1 615 143	1 858 793
Summa fritt eget kapital		4 737 444	3 055 337
Summa eget kapital		10 916 321	9 301 177
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 433 415	5 691 735
Summa långfristiga skulder		5 433 415	5 691 735
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		258 320	258 320
Leverantörsskulder		107 428	195 016
Aktuella skatteskulder		21 793	38 765
Övriga skulder	10	14 751	14 619
Fond för inre underhåll	11	29 743	31 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		580 266	601 679
Summa kortfristiga skulder		1 012 301	1 139 711
Summa skulder		6 445 716	6 831 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 362 037	16 132 623

ll

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).

Fordringar

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

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	2,00


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.

Inkomstskatt

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

Nedskrivning 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 minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 060 950	5 846 472
Hyror	316 650	305 550
Hyresbortfall	-4 580	-1 660
	<u>6 373 020</u>	<u>6 150 362</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	175 392	46 204
	<u>175 392</u>	<u>46 204</u>
Summa	6 548 412	6 196 566

Årets övriga rörelseintäkter för 2018 avser främst försäkringsersättning.


Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	196 705	185 046
Uppvärmning	862 563	868 923
Vatten	242 791	245 123
Renhållning	236 615	191 571
Löpande underhåll	415 627	537 132
Fastighetservice	1 001 003	961 955
Fastighetsförsäkring	115 609	105 336
Kommunikation	56 479	51 335
Förvaltning	-	1 375
Fastighetsavgift/-skatt	200 164	210 360
Summa	3 327 556	3 358 156

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Fastighetsavgift	200 164	197 260
Summa	200 164	197 260

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För Brf Ängslyckan beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet 1337 kr. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler. 

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kreditupplysning	2 400	2 169
Kontorsmaterial	4 388	6 724
Förvaltningskostnader	269 942	265 589
Lagsökningskostnader	7 520	92
Arvode extern revisor	12 650	12 125
Medlemsavgifter	90 633	103 415
Summa	387 533	390 114

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Styrelsearvoden	81 900	71 680
Milersättning	139	-
Vicevärdsarvoden	139 968	135 792
Arvode föreningsvald revisor	4 550	4 480
Arvode valberedning	4 480	13 290
Sociala kostnader	46 058	44 401
Summa	277 095	269 643

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse med 1,8 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,1 prisbasbelopp. Valberedningen ersätts med 0,1 prisbasbelopp per ledamot.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 961 391	21 961 391
Årets investeringar, fönster och passagesystem	6 970 094	-
Årets avyttringar/utrangeringar, avser gamla fönstren	-184 666	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 746 819	21 961 391
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 979 162	-13 707 654
Årets avskrivningar	-529 062	-271 508
Årets återföring avskrivningar, avser gamla fönstren	77 194	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 431 030	-13 979 162
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående redovisat värde	14 638 789	8 305 229
varav byggnader	14 315 789	7 982 229
varav mark	323 000	323 000

Föreningen skriver av på byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3) samt om- och tillbyggnader.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	51 000 000	22 110 000	71 800 000
Hyreshus lokaler	1 058 000	1 310 000	2 368 000
Summa	52 058 000	23 420 000	74 168 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	14 999	9 988
Summa	14 999	9 988

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Ränta HSB avräkning	2 539	2 843
Fastighetsförsäkring sep-dec	38 729	38 152
Summa	41 268	40 995

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Stadshypotek AB	0,95%	2018-09-20	2018-09-20	1 666 700	1 716 695
Stadshypotek AB	0,95%	2018-09-20	2018-09-20	1 650 035	1 733 360
Stadshypotel AB	1,05%	2020-07-30	2020-07-30	2 375 000	2 500 000
Summa				5 691 735	5 950 055
varav kortfristig del				258 320	258 320
varav långfristig del				5 433 415	5 691 735

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 744 000	8 744 000

Not 10 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	5 451	5 319
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	9 300	9 300
Summa	14 751	14 619

Not 11 Fond för inre underhåll

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början	31 312	31 411
Uttag under året	-1 569	-99
Vid årets slut	29 743	31 312

Underskrifter

Helsingborg, 2018 -10 -03



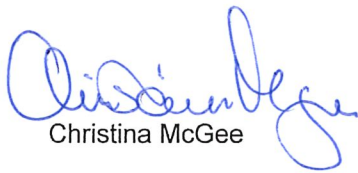
Thomas Larsson



Sven-Erik Palm
Sven-Erik Palm



Eva Larsson Alenvret
Eva Larsson Alenvret



Christina McGee
Christina McGee



Christer Svensson
Christer Svensson




Anna Latomanski
Anna Latomanski



Dragan Mihajlovic
Dragan Mihajlovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 10-25



Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1136 Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg för år 1/9/2017-31/8/2018.

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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

- 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 revisionsred 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 Ängslyckan i Helsingborg för år 1/9/2017-31/8/2018 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 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 25/10 2018



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Staffan Hansson
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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne