

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

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 nyttig 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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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, 8 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 2019-03-26 i samband med att det gjordes en ny underhållsplan. Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Byte av takens ytskikt, plåtdetaljer, hängrännor samt stuprör på entrésidorna
- Tilläggsisolering av vindsbjälklag i samtliga hus
- Besiktning och iordningställning av samtliga skyddsrum
- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda
- Ommålning av entréernas träpartier samt målning av de yttre källartrappornas väggar och järnräcken har utförts.

Utöver ovanstående har ett antal träd tagits bort. Anledningen till detta har varit att träden partiellt dött eller drabbats av stormskador.

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

- Klinkersbeläggningen på entrétrapporna behöver bytas ut. Planeras att utföras 2019.
- Entré- och gavelfasader är i behov av målning.
- Den bruna plåten på balkongfronterna på 2:a och 3:je våningarna skall bytas ut till grå dito.

Ekonomi

Föreningen höjde senast årsavgifterna 2018-10-01 med 2%

Reserveringen till fond för yttre underhåll har minskat till 150 000 kr, föregående års avsättning var 185 000 kr.

Föreningen kommer att höja årsavgiften med 2% från och med 2019-10-01

K

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2018.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Anna Latomanski, ordförande
Bo Persson
Sven-Erik Palm,
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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Följande arrangemang har anordnats tillsammans med brf Huslyckan:

- En mycket trevlig grillfest anordnades 2019-08-31 med 121 deltagare i alla åldrar. En mycket god grillbuffé med efterföljande kaffe och kaka serverades. Cecilia Lindh och Anders Ehrenstråle stod för underhållningen. Ett mycket uppskattat evenemang.
- Mycket omtyckta medlemsträffar har anordnats den första onsdagen i månaden. Deltagarantal: ca. 50 personer/träff.
- Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.

- Två mycket uppskattade bussutflykter har anordnats, dels en tur till östra Skåne och västra Blekinge bl.a. med besök på Fritzatorpet i Jämshög och Svarta bergen i Blekinge, dels en Kryssning med Immelnbåten,. Deltagarantal: ca. 35-40 personer/utflykt.

Utöver utflykterna har två populära resor till Gekås i Ullared anordnats.

- Traditionenligt Luciafirande anordnades 2018-12-13 med kaffe/saft med dopp. Barn från Hustomtens förskola lussade för oss. Ett mycket stämningsfullt arrangemang.

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 15 bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och vid räkenskapsårets slut 159. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst. *K*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	6 510	6 373	6 196	6 343
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 852	1 615	1 859	1 401
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 963	1 681	1 375	868
Soliditet (%)	64%	63%	58%	63%
Årsavgift (kr/kvm)	705	691	664	664
Drift (kr/kvm)	362	378	381	388
Lån (kr/kvm)	617	646	676	407
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 483	19 352	16 694	16 044

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

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	451 800		5 727 077	3 122 301	1 615 143
Disposition enligt stämmobeslut				1 615 143	-1 615 143
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-261 024	261 024	
Årets resultat					1 851 653
Vid årets slut	451 800		5 616 053	4 848 468	1 851 653

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 851 653	1 615 143
Från fond för yttre underhåll*	261 024	250 963
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-185 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 962 677	1 681 106

* 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	4 848 468,00
Årets resultat	1 851 652,54
Balanseras i ny räkning	6 700 120,54

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 563 675	6 548 412
Summa rörelsens intäkter		6 563 675	6 548 412
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 191 108	-3 327 557
Planerat underhåll		-261 024	-250 963
Övriga externa kostnader	3	-382 401	-387 531
Personalkostnader och arvoden	4	-299 282	-277 095
Avskrivningar		-529 062	-636 534
Summa rörelsens kostnader		-4 662 877	-4 879 680
Rörelseresultat		1 900 798	1 668 732
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 984	4 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 130	-57 607
Summa finansiella poster		-49 146	-53 587
Resultat efter finansiella poster		1 851 652	1 615 145
Årets resultat		1 851 653	1 615 143

10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 109 728	14 638 789
Pågående nyanläggningar		912 627	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 022 355	14 638 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 022 855	14 639 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 987	2 973
Övriga fordringar	7	10 708	14 999
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 828 085	2 663 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 314	41 268
Summa kortfristiga fordringar	8	4 886 094	2 722 748
Summa omsättningstillgångar		4 886 094	2 722 748
SUMMA TILLGÅNGAR		19 908 949	17 362 037

AL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		451 800	451 800
Fond för yttre underhåll		5 616 051	5 727 077
Summa bundet eget kapital		6 067 851	6 178 877
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 848 468	3 122 301
Årets resultat		1 851 653	1 615 143
Summa fritt eget kapital		6 700 121	4 737 444
Summa eget kapital		12 767 972	10 916 321
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	-	5 433 415
Summa långfristiga skulder		-	5 433 415
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 433 415	258 320
Leverantörsskulder		1 045 847	107 428
Skatteskulder		11 492	21 793
Övriga skulder	10	14 028	14 751
Fond för inre underhåll		-	29 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	636 195	580 266
Summa kortfristiga skulder		7 140 977	1 012 301
Summa skulder		7 140 977	6 445 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 908 949	17 362 037

10

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 viktnad 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. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 191 867	6 060 950
Hyrer	326 410	316 650
Hysesbortfall	-8 080	-4 580
	<u>6 510 197</u>	<u>6 373 020</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	53 478	175 392
	<u>53 478</u>	<u>175 392</u>
Summa	6 563 675	6 548 412

Årets övriga rörelseintäkter för 2018 avser främst försäkringsersättning.

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
El	223 252	196 705
Uppvärmning	806 235	862 563
Vatten	254 887	242 791
Renhållning	199 940	236 615
Löpande underhåll	390 466	415 627
Fastighetsservice	924 511	1 001 003
Fastighetsförsäkring	118 510	115 609
Kommunikation	62 914	56 479
Fastighetsavgift/-skatt	<u>210 393</u>	<u>200 164</u>
Summa	3 191 108	3 327 556

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

Fastighetsavgift och -skatt

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Fastighetsavgift	<u>210 393</u>	<u>200 164</u>
Summa	210 393	200 164

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 1377 kr. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Kreditupplysning	2 800	2 400
Kontorsmaterial	4 130	4 387
Förvaltningskostnader	279 644	269 941
Lagsökningskostnader	3 667	7 520
Advokatkostnader	13 063	
Arvode extern revisor	12 975	12 650
Medlemsavgifter	<u>66 122</u>	<u>90 633</u>
Summa	382 401	387 531

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Styrelsearvoden	83 700	81 900
Milersättning		139
Vicevärdsarvoden	141 108	139 968
Arvode föreningsvald revisor	4 650	4 550
Arvode valberedning	20 150	4 480
Sociala kostnader	49 674	46 058
Summa	299 282	277 095

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse med 2 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,1 prisbasbelopp. Valberedningen ersätts med 0,1 prisbasbelopp per ledamot.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 746 819	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	28 746 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 431 030	-13 979 162
Årets avskrivningar	-529 061	-529 062
Årets återföring avskrivningar, avser gamla fönstren	-	77 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 960 091	-14 431 031
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående redovisat värde	14 109 728	14 638 788
varav byggnader	14 699 355	14 315 789
varav mark	323 000	323 000

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

Pågående nyanläggning

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	-	4 110 147
Årets anskaffningar	912 627	2 859 947
Överfört till byggnader	-	-6 970 094
Vid årets slut	912 627	-

Årets anskaffningar avser byte av tak och beräknad kostnad är 2,4 miljoner.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	72 000 000	39 000 000	111 000 000
Hyreshus lokaler	1 251 000	1 612 000	2 863 000
Summa	73 251 000	40 612 000	113 863 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	10 708	14 999
Summa	10 708	14 999

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Ränta HSB avräkning	4 423	2 539
Fastighetsförsäkring sep-dec	39 891	38 729
Summa	44 314	41 268

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Stadshypotek AB	0,95%	2018-09-20	2019-09-20	1 600 040	1 666 700
Stadshypotek AB	0,95%	2018-09-20	2019-09-20	1 583 375	1 650 035
Stadshypotek AB	1,05%	2020-07-30	2020-07-30	2 250 000	2 375 000
Summa				5 433 415	5 691 735

varav kortfristig del 5 433 415 258 320

varav långfristig del - 5 433 415

Föreningens alla lån förfaller inom ett år och därför är de att betrakta som kortfristig skuld. Enligt planenlig amortering kommer föreningens låneskuld vara 4 141 815 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 744 000	8 744 000

Not 10 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 728	5 451
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	9 300	9 300
Summa	14 028	14 751

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Fjärrvärme	15 000	-
Elhandel	19 000	-
Arvode BoRevision	12 975	12 650
Arvoden, andra ersättningar & sociala avgifter	55 664	53 763
Räntekostnader lån	7 915	8 274
Förutbetalda avgifter och hyror	525 641	505 579
Summa	636 195	580 266

Underskrifter

Helsingborg, 2019 10-02



Anna Latomanski



Sven-Erik Palm



Eva Larsson Alenvret



Christina McGee



Christer Svensson



Bo Persson



Dragan Mihajlovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 11 - 04.



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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2018-31/08/2019.

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 augusti 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2018-31/08/2019 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.

Helsingborg den 04/11 2019



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Staffan Hanson

Av föreningen vald revisor

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

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

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 from a notebook or a standard ruled sheet of paper. There is no handwriting or other markings on the page.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålnings.

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