

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen

Fågelsången 57

i Helsingborg



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.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Fågelsången 57, org.nr 769614-5809, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Kullen Västra 49-50 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Fågelsångsgatan 5.

Föreningen bildades 2006 och förvärvade fastigheten 29 juni 2007. Föreningen har 13 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet med en totalyta om 979 m² samt 5 hyreslokaler om 524 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 1 st
- 2 rum & kök, 12 st
- 4 rum & kök, 1 st

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har i juni 2019 utfört en fastighetsbesiktning.

Under året har ventilationssystemet reparerats i två av lokalerna.

Större underhållsåtgärder de närmsta 5 åren:

- Byte säkerhetsdörrar till lägenheter

Styrelsen har beslutat att ge bostadsrättsägarna två avgiftsfria månader under början av 2019 (januari och februari).

Den 1 april sänktes avgifterna med 20 %.

h

dw
8F

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	927	988	1 076	1 052
Årets resultat, tkr	64	291	275	-98
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	93	255	273	90
Soliditet (%)	57	57	56	54
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	514	642	642	642
Driftskostnader, kr/kvm	352	269	341	551
Lån, kr/kvm	6 300	6 326	6 353	6 712
Räntekänslighet	20%	16%		
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	31 429	-	-

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

I driftskostnaderna ingår löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

Under året har inga bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Inga överlåtelsevärden presenteras för de år då endast en överlåtelse skett.

Medlemsinformation

Styrelsen har beslutat att ge bostadsrättsägarna två avgiftsfria månader under 2019 (januari och februari) .

Vid årets början hade föreningen 17 medlemmar (13 röstberättigade) och vid årets slut var medlemsantalet oförändrat.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Erbjuder ett trivsamt boende i en ekonomiskt sund förening.

Detta ska uppnås genom att:

- Arbeta aktivt med samtliga avtal och med underhåll.
- Arbeta med driftsoptimering.
- Arbeta med trivselsfrågor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 juni 2019.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter: Johan Wittboldt, ordförande,
Stefan Fredriksson
Sonja Ahlskog
Oliver Bermhagen

h

h

Suppleant: Eva Blomberg Ingelstam

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och samtliga suppleanter (enligt föreningens stadgar).

Revisor har varit Liselotte Herrlander från Herrlanders Revision AB.

Information till medlemmar

Regelbundna sms med information och uppdateringar skickas ut kontinuerligt.

Medlemsaktiviteter

Föreningen hade städdag i september. Glöggbjudning i december för boende och innehavare av lokaler.

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	11 937 176	121 216	485 465	291 373
Disposition enligt stämmobeslut			291 373	-291 373
Från fond för yttre underhåll		-94 942	94 942	
Till fond för yttre underhåll		66 126	-66 126	
Årets resultat				64 323
Vid årets slut	11 937 176	92 400	805 654	64 323

Resultat efter disposition av underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Årets resultat	64 323	291 373
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	94 942	18 376
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 126	-55 000
Resultat efter disposition av underhåll	93 139	254 749

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	805 654,00
Årets resultat	64 322,76
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	869 976,76

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

h

Juc
S
S

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	926 565	987 562
Övriga rörelseintäkter	2	-	1 070
Summa rörelseintäkter		926 565	988 632
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-528 669	-403 831
Övriga externa kostnader	4	-63 946	-55 650
Personalkostnader och arvoden	5	-28 692	-28 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 789	-134 789
Summa rörelsekostnader		-756 096	-623 254
Rörelseresultat		170 469	365 378
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 146	-74 004
Summa finansiella poster		-106 146	-74 004
Resultat efter finansiella poster		64 323	291 374
Resultat före skatt		64 323	291 374
Årets resultat		64 323	291 373

4

[Handwritten signatures]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		21 151 626	21 286 415
Summa materiella anläggningstillgångar		21 151 626	21 286 415
Summa anläggningstillgångar		21 151 626	21 286 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		5 564	4 135
Övriga fordringar		34 473	29 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 556	16 713
Summa kortfristiga fordringar		57 593	50 549
<i>Kassa och bank</i>	7	1 392 749	1 178 285
Summa omsättningstillgångar		1 450 342	1 228 834
SUMMA TILLGÅNGAR		22 601 968	22 515 249

4

dux
82 84

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		11 937 176	11 937 176
Fond för yttre underhåll		92 400	121 216
Summa bundet eget kapital		12 029 576	12 058 392
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		805 654	485 465
Årets resultat		64 323	291 373
Summa fritt eget kapital		869 977	776 838
Summa eget kapital		12 899 553	12 835 230
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 428 308	9 468 308
Summa långfristiga skulder		9 428 308	9 468 308
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		65 669	54 891
Aktuella skatteskulder		11 206	-
Övriga skulder		4 477	19 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 755	97 697
Summa kortfristiga skulder		274 107	211 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 601 968	22 515 249

4

dw
82
OS
SA

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens ombildningsår 2009. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll till den yttre fonden görs med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom köp av aktiebolag, varifrån fastigheten sedan genom transportköp har överförts till föreningen. Därefter har nedskrivning av aktierna i bolaget och uppskrivning av fastigheten skett med samma belopp, 14 433 490 kr. Båda transaktionerna ses som en del i fastighetsförvärvet och har redovisats direkt mot föreningens egna kapital enligt FARs uttalande RedU9, alternativ 2. Därigenom har föreningen en uppskjuten skatteskuld som inte realiserats. Då fastigheten inte kommer att säljas kommer den uppskjutna skatteskulden inte att realiseras.

h
ju
ST
SA

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	494 343	581 580
Hyror	529 152	502 912
Avgiftsbortfall	-96 930	-96 930
Summa	926 565	987 562

De två första månaderna på året var avgiftsfria enligt tidigare beslut av styrelsen.

Årsavgifterna sänktes med 20 % den 1 april.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga rörelseintäkter	-	1 070
Summa	-	1 070

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	41 413	45 168
Uppvärmning	145 831	159 175
Vatten	31 010	29 269
Renhållning	18 877	17 466
Fastighetsservice	13 919	30 802
Försäkring	16 713	16 227
Kommunikation	15 681	14 847
Löpande underhåll	86 586	23 303
Planerat underhåll	94 942	18 376
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	63 697	49 198
Summa	528 669	403 831

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	177	-
Förvaltningskostnader	52 901	46 805
Arvode extern revisor	10 868	8 617
Medlemsverksamhet	-	228
Summa	63 946	55 650

I förvaltningskostnader ingår administrativ service enligt avtal och diverse förvaltningskostnader.



Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	22 458	22 499
Sociala kostnader	6 234	6 485
Summa	28 692	28 984

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 275 815	15 275 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 275 815	15 275 815
Ingående ackumulerad avskrivningar	-853 400	-718 611
Årets avskrivningar	-134 789	-134 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-988 189	-853 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 864 000	6 864 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	21 151 626	21 286 415

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). I byggnaden ingår numera soprummet som installerades år 2012. Tidigare har denna redovisats som om/tillbyggnad. Avskrivningen för byggnader (inklusive soprummet) 2019 blir 134 789 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	10 200 000	7 400 000	17 600 000
Hyreshus lokaler	2 178 000	2 264 000	4 442 000
Summa	12 378 000	9 664 000	22 042 000

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	1 392 749	1 178 285
Summa	1 392 749	1 178 285

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,1%	2024-08-23	2024-08-23	4 286 483	4 326 483
Swedbank Hypotek	1,1%	2024-08-23	2024-08-23	5 181 825	5 181 825
Summa				9 468 308	9 508 308
Avgår kortfristig del				-40 000	40 000
Varav långfristig del				9 428 308	9 548 308

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som

kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 9 268 308 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	10 362 825	10 362 825
Ställda säkerheter	10 362 825	10 362 825

Underskrifter

Helsingborg, 2020-04-23.



Sonja Ahlskog



Stefan Fredriksson



Johan Wittboldt



Oliver Bermhagen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-01.



Liselotte Herrlander
Herrlander Revision AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelsången 57, org.nr. 469614-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelsången 57 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fågelsången 57 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 1 / 5 2020



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

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. 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