

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen

Fortuna 16

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 Fortuna 16 i Helsingborg, org.nr 769610-2214, 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 Fortuna 16. Fastigheten är belägen i Helsingborg med adress Tågagatan 31 och 31 A samt Karl X Gustavsgatan 28.

Föreningen har 23 lägenheter med en totalyta på 1 919 m². Lägenheterna är från och med 2005-07-01 upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns även fem hyresrättslokaler på 248 m². Med hyresgästerna träffade hyresavtal löper till: 2021-08-31, 2019-03-31, 2021-05-31, 2019-09-30 samt 2021-10-31. Av lokalerna används en som kontor. De övriga är butikslokaler.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

14 st 2 rum och kök, 6 st 3 rum och kök, 3 st 4 rum och kök

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En besiktning av fastigheten har gjorts under året av delar av styrelsen tillsammans med teknisk förvaltare från Bredablick. Vid besiktningen konstaterades att inga större akuta underhållsåtgärder behövdes. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Följande underhållsåtgärder har genomförts under året:

- Installation av dörrautomatik portdörrar Tågagatan 31 och 31 A
- Underhållsspolning samtliga lägenheter och hyreslokaler
- Underhållsarbete balkongdörrar samt trösklar påbörjat, slutförs 2020
- Rensning av centralventilationskanaler i samtliga lägenheter inkl. utbyte av ventiltationsdon i våtutrymmen

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de kommande 5-10 åren:

- Målning av fönster
- Omfogning av vissa fasadpartier

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 380 000 kr, föregående år var motsvarande ca 490 000 kr.

Den siste december var behållningen på föreningens bankkonto hos Handelsbanken 1 680 098 kr.

Avgifterna höjdes med 2 % den 1 januari 2019.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 2 % den 1 januari 2020.

B.P.
NA

Styrelsen har de senaste åren arbetat aktivt med att öka amorteringtakten på föreningens lån. Detta primärt genom att utnyttja de minskade räntekostnaderna vid omskrivning av lån/räntebindning till amortering. I övrigt att via årliga höjningar av avgiften, fn 2 % per år, säkra förmågan att klara kommande underhåll och förväntade räntehöjningar. I det sammanhanget ha en balanserad fördelning av räntebindningstider.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2019 hade föreningen 33 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 34 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Peter Janson, ordförande & sekreterare

Bo Paulsson, vice ordförande

Lars Ekholm

Suppleant:

Carita Lundquist

Föreningsvald revisor har varit Per-Erik Gillberg, BoRevision AB, med Afrodita Cristea, BoRevision AB, som suppleant.

Information till medlemmar

Kontinuerlig information via nyhetsbrev efter varje styrelsemöte, inför och efter stämmor.

Mål för verksamheten

1. Stärka föreningens samhörighet, trivsel och ansvarstagande:
 - Genom aktiv och tydlig information.
2. Att på lång sikt skapa så liten kostnadsmassa som möjligt:
 - Genom regelbunden översyn av samtliga leverantörsavtal.
 - Genom att aktivt arbeta med föreningens betalningsströmmar, lån och amorteringar.
 - Genom att aktivt arbeta med planerat underhåll.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 816	1 784	1 749	1 725
Årets resultat, tkr	380	490	236	224
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	114	262	5	22
Soliditet (%)	49	48	47	45
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	749	734	720	706
Driftskostnader, kr/kvm	346	304	351	283
Lån, kr/kvm	8 548	8 756	8 953	9 115

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

I driftskostnaderna ingår även av löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Under året har en bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

* Överlåtelsevärde presenteras inte för de år då endast en överlåtelse skett.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	16 000 000		942 052	551 878	490 421
Disposition enligt stämmobeslut				490 421	-490 421
Från fond för yttre underhåll			-33 714	33 714	
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Årets resultat					380 281
Vid årets slut	16 000 000		1 208 338	776 013	380 281

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	380 281	490 421
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	33 714	50 050
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-300 000	-278 000
Resultat efter disposition av underhåll	113 995	262 471

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	776 013,00
Årets resultat	380 281,35
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 156 294,35

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

[Handwritten signature]
B.P.
X

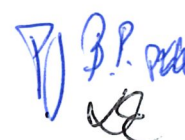
Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 816 488	1 783 648
Övriga rörelseintäkter	2	31 944	94 156
Summa rörelseintäkter		1 848 432	1 877 804
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-749 978	-658 390
Övriga externa kostnader	4	-72 871	-76 586
Personalkostnader och arvoden	5	-46 917	-36 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 400	-329 400
Summa rörelsekostnader		-1 199 166	-1 100 582
Rörelseresultat		649 266	777 222
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 985	-286 801
Summa finansiella poster		-268 985	-286 801
Resultat efter finansiella poster		380 281	490 421
Resultat före skatt		380 281	490 421
Årets resultat		380 281	490 421

[Handwritten signature]
XQ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		35 476 245	35 805 645
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		35 476 245	35 805 645
Summa anläggningstillgångar		35 476 245	35 805 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		3 147	14 687
Övriga fordringar		4 602	7 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 607	18 663
Summa kortfristiga fordringar		27 356	41 309
<i>Kassa och bank</i>	7	1 680 511	1 549 484
Summa omsättningstillgångar		1 707 867	1 590 793
SUMMA TILLGÅNGAR		37 184 112	37 396 438



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		16 000 000	16 000 000
Fond för yttre underhåll		1 208 338	942 052
Summa bundet eget kapital		17 208 338	16 942 052
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		776 013	551 878
Årets resultat		380 281	490 421
Summa fritt eget kapital		1 156 294	1 042 299
Summa eget kapital		18 364 632	17 984 351
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	16 667 500	18 523 744
Summa långfristiga skulder		16 667 500	18 523 744
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 856 244	450 000
Leverantörsskulder		106 486	117 641
Aktuella skatteskulder		1 302	4 488
Övriga skulder		27 306	23 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 642	292 423
Summa kortfristiga skulder		2 151 980	888 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 184 112	37 396 438

PD 3.1.1
AK

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (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 värdeår 2005. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak (Annuitet)	120 år
-Om/tillbyggnad	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och 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 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 29 543 kr.

Pj B.P. 2016
OK

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 437 048	1 408 884
Hyror	379 440	374 764
Summa	1 816 488	1 783 648

Avgifterna höjdes med 2 % 1 januari 2019.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga avgifter	6 000	6 000
Övriga intäkter	25 944	88 156
Summa	31 944	94 156

Övriga avgifter avser soptömning hyreslokaler. Övriga intäkter avser TV-avgift till Com Hem och fibernätsdragningskostnader som debiteras boende.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	46 595	46 495
Uppvärmning	223 910	243 923
Vatten	46 766	44 563
Renhållning	21 739	22 291
Fastighetsservice	71 428	73 072
Försäkring	18 663	18 120
Kommunikation	37 737	36 467
Löpande underhåll	191 154	66 398
Planerat underhåll	33 714	50 050
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 272	57 011
Summa	749 978	658 390

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	60 260	65 428
Arvode extern revisor	10 832	10 813
Juridiska kostnader	1 779	345
Summa	72 871	76 586

PD B.P.
Vg Pdg

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	23 350	22 750
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	12 350	4 800
Sociala kostnader	11 217	8 656
Summa	46 917	36 206

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 747 107	35 747 107
Årets investeringar (Fiberinstallation 2017)	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 747 107	35 747 107
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 349 317	-2 019 917
Årets avskrivningar	-329 400	-329 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 678 717	-2 349 317
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 407 855	2 407 855
Utgående redovisat värde byggnader och mark	35 476 245	35 805 645

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Tidigare investeringar:
Fiberinstallation 2017

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	30 000 000	19 600 000	49 600 000
Hyreshus lokaler	2 064 000	596 000	2 660 000
Summa	32 064 000	20 196 000	52 260 000

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	413	3 680
Handelsbanken	1 680 098	1 545 804
Summa	1 680 511	1 549 484

Handwritten signature and initials:
B.P. 2020
K2

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,56 %	2023-12-01	2023-12-01	1 705 000	1 745 000
Stadshypotek	1,50 %	2023-03-30	2023-03-30	4 682 500	4 772 500
Stadshypotek	1,43 %	2021-03-30	2021-03-30	5 940 000	6 120 000
Stadshypotek	1,28 %	2022-06-30	2022-06-30	4 750 000	4 850 000
Stadshypotek	1,52 %	2020-03-01	2020-03-01	1 446 244	1 486 244
Summa				18 523 744	18 973 744
Avgår kortfristig del				-1 856 244	-450 000
Varav långfristig del				16 667 500	18 523 744

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.

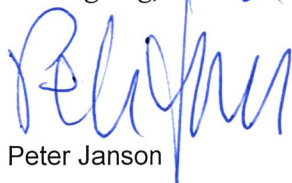
Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 16 223 744 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	22 000 000	22 000 000
Ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Underskrifter

Helsingborg, 2020-04-15.



Peter Janson



Bo Paulsson



Lars Ekholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27.



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fortuna 16 i Helsingborg, org.nr. 769610-2214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fortuna 16 i Helsingborg för räkenskapsåret 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 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 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.

Red

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 Fortuna 16 i Helsingborg för räkenskapsåret 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 tryggsamt 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.

Helsingborg den 27 / 4 2020

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne