

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening

Huslyckan

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 Huslyckan i Helsingborg, 743000-1128 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Se även redovisningsprinciper.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Huslyckan 3,4 och 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Domaregatan 2, 4, 6, 8, 10 och 12.

Inflyttning skedde under åren 1960-1961. Föreningen har 138 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9.209,5 m², 27 mindre lokaler, 43 garage, 58 parkeringsplatser och 20 cykelplatser. Dessutom finns en samlingslokal och ett gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 43 st
- 3 rum & kök, 75 st
- 4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppsstammarna, 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna och 2018 byttes fönstren.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB SKåne 2019-03-26 i samband med att ny underhållsplan gjordes.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Byte av takens ytskikt, plåtdetaljer, hänggrännor 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. I dagsläget är samtliga fläktar förutom en utbytta.
- Ommålning av entréernas träpartier samt målning av de yttre källartrappornas väggar och järnräcken har utförts.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- 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.

I övrigt finns endast mindre underhållsbehov. Byggnader och markanläggningar bedöms vara i gott skick.

Föreningens rekommenderade avsättning till yttre underhållsfond är 19 000 kr och är baserad på föreningens kommande underhåll i underhållsplanen.

PCG

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2018-10-01 med 2%.
Föreningen har inga lån.

Föreningen har utfört planerat underhåll under året på ca 500 000 kr som avser främst målning. Utfallet styrs till största delen av underhållsplanen och kan därför variera i större eller mindre omfattning mellan åren.
Fastighetsavgiften/-skatten och avskrivningarna ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 19 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2018.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Göran Svärd, ordförande
Robin Edman
Jonna Tapper
Mikael Parai
Lena Sommarin
Anna Lindgren
Staffan Klinterhäll

Revisorer

Revisor har varit Lisbeth Sjöberg och revisorsuppleant Ingrid Åkesson, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Göran Svärd med Robin Edman som suppleant.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 159, varav 139 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Följande arrangemang har anordnats tillsammans med brf Ängslyckan:

- 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 anordnas den första onsdagen i varje månad. 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.

Föreningsmål:

- Att genom väl underhållna hus och en tilltalande utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas

värde.

- Att ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.
- Att sträva efter att även fortsättningsvis kunna ha låga avgifter.
- Att underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Dessa mål ska omsättas till handling genom att:

- Genom tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor kring ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och första intrycket av största vikt.
- Genom att vara lyhörd för de boende och deras intresse.
- Genom att arbeta aktivt med avtal, underhållsplanering och driftoptimering

Föreningen planerar att höja sin avgifter med 2% från och med 1 oktober 2019.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	6 730	6 575	6 415	6 277
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 804	1 413	1 979	1 534
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 282	1 454	1 479	663
Soliditet (%)	89%	89%	87%	86%
Årsavgift (kr/kvm)	679	666	647	634
Drift (kr/kvm)	347	385	368	371
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 707	18 518	19 324	13 878

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 9209,5 kvm.

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	515 665		9 867 205	4 564 101	1 412 882
Disposition enligt stämmobeslut				1 412 882	-1 412 882
Till fond för yttre underhåll			19 000	-19 000	
Från fond för yttre underhåll*			-496 516	496 517	
Årets resultat					1 804 300
Vid årets slut	515 665		9 389 689	6 454 500	1 804 300

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 804 300	1 412 882
Från fond för yttre underhåll*	496 516	200 875
Till fond för yttre underhåll**	-19 000	-160 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 281 816	1 453 757

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Reda

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 454 500,00
Årets resultat	<u>1 804 299,88</u>
Balanseras i ny räkning	8 258 799,88

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		6 329 851	6 194 048
Övriga rörelseintäkter		400 484	380 974
Summa rörelsens intäkter		6 730 335	6 575 022
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 129 087	-3 543 504
Planerat underhåll		-496 516	-200 875
Övriga externa kostnader	3	-435 138	-512 858
Personalkostnader och arvoden	4	-294 628	-288 449
Avskrivningar		-575 222	-619 934
Summa rörelsens kostnader		-4 930 591	-5 165 620
Rörelseresultat		1 799 744	1 409 402
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 119	3 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563	-
Summa finansiella poster		4 556	3 480
Resultat efter finansiella poster		1 804 300	1 412 882
Årets resultat		1 804 300	1 412 882

(K)

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 405 046	15 980 268
Pågående nyanläggningar		741 424	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 146 470	15 980 268
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 146 970	15 980 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		776	-
Övriga fordringar	6	17 704	16 859
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 052 416	2 244 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	138 216	41 963
Summa kortfristiga fordringar		4 209 112	2 302 870
Summa omsättningstillgångar		4 209 112	2 302 870
SUMMA TILLGÅNGAR		20 356 082	18 283 638

78

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		515 665	515 665
Fond för yttre underhåll		9 389 689	9 867 205
Summa bundet eget kapital		9 905 354	10 382 870
Fritt eget kapital			
Balanserasd vinst		6 454 500	4 564 101
Årets resultat		1 804 300	1 412 882
Summa fritt eget kapital		8 258 800	5 976 983
Summa eget kapital		18 164 154	16 359 853
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		325 506	183 053
Skatteskulder		12 655	16 868
Övriga skulder	8	23 812	23 027
Fond för inre underhåll	9	1 238 615	1 133 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	591 340	567 170
Summa kortfristiga skulder		2 191 928	1 923 785
Summa skulder		2 191 928	1 923 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 356 082	18 283 638

Red

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2017:3 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas</i>	<i>%</i>
-Byggnader	1,87
-Inventarier	5 år

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

Bok

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 253 354	6 125 826
Avsättning fond inre underhåll	-223 998	-223 998
Hyrer	303 065	292 865
Hysesbortfall	-2 570	-645
	<u>6 329 851</u>	<u>6 194 048</u>
Övriga rörelseintäkter		
Vattenavgifter	293 998	318 134
Övriga intäkter	106 486	62 840
	<u>400 484</u>	<u>380 974</u>
Summa	6 730 335	6 575 022

Vattenavgifter avser inbetalningar från boende för lägenheternas vattenförbrukning.

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
El	181 518	170 426
Uppvärmning	875 470	987 364
Vatten	210 616	221 875
Renhållning	161 566	166 302
Löpande underhåll	352 028	605 652
Fastighetsservice	942 588	999 721
Fastighetsförsäkring	121 877	118 984
Kommunikation	69 348	70 383
Fastighetsavgift	214 076	202 797
Summa	3 129 087	3 543 504

Föreningen har individuell mätning på vattnet, i not 1 hittar ni inbetalningar som gjorts av boende under året.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast belopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,30 % av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2018 uppgår till 1 377 kr. För Brf Huslyckan räknas fastighetsavgiften på det fasta beloppet per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Kreditupplysning	2 400	1 600
Kontorsmaterial	6 314	6 314
Förvaltningskostnader	318 004	341 411
Lagsökningskostnader	1 825	-
Advokatkostnader	5 463	31 088
Arvode extern revisor	13 513	13 175
Medlemsavgifter	87 619	119 268
Summa	435 138	512 856

Handwritten signature

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Lön	4 550	-
Styrelsearvoden	81 900	85 140
Milersättning	210	139
Vicevärdsarvoden	141 604	136 780
Föreningsvald revisor	4 550	4 480
Övriga arvoden	13 440	13 440
Sociala kostnader	48 374	48 470
Summa	294 628	288 449

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

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 693 133	24 861 037
Årets investeringar, avser fönsterbyte och passagesystem	-	6 450 860
Årets avyttringar/utrangeringar, avser gamla fönstren	-	-618 764
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 693 133	30 693 133
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 052 864	-15 053 134
Årets avskrivningar	-575 223	-575 223
Årets återföring avskrivningar, avser gamla fönstren	-	575 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 628 087	-15 052 865
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående redovisat värde	15 405 046	15 980 268
varav byggnader	15 065 046	15 640 268
varav mark	340 000	340 000

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggnader blir 339 234 kr. I tidigare om- och tillbyggnad ingick stammar och badrum sedan 2008.

Pågående nyanläggning

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	-	4 075 151
Årets anskaffningar	741 424	2 375 709
Överfört till byggnader	-	-6 450 860
Vid årets slut	741 424	-

Pågående nyanläggning avser takbyte och beräknad kostnad är 2,4 miljoner.

Reda

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	76 000 000	41 000 000	117 000 000
Hyreshus lokaler	1 167 000	1 238 000	2 405 000
Summa	77 167 000	42 238 000	119 405 000

Not 6 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	17 704	16 859
Summa	17 704	16 859

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsförsäkring sep-dec	41 024	39 829
Ränta avräkning HSB NV Skåne	3 857	2 134
Förutbetalt HSB	93 334	-
Summa	138 215	41 963

Not 8 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	6 112	5 327
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	17 700	17 700
Summa	23 812	23 027

Not 9 Fond för inre underhåll

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	1 133 667	1 123 964
Årets avsättning	223 998	223 998
Uttag under året	-119 050	-214 295
Vid årets slut	1 238 615	1 133 667

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Elavgifter	15 000	-
Fjärrvärmeavgift	15 000	-
Arvode BoRevision AB	13 513	13 175
Förutbetalda avgifter och hyror	547 827	553 995
Summa	591 340	567 170

Pet

Underskrifter

Helsingborg, 2019- 10 - 09 .



Göran Svärd



Robin Edman



Jonna Tapper



Mikael Parai

LENA SOMMARIN

Lena Sommarin

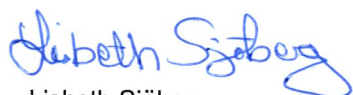


Anna Lindgren



Staffan Klinterhäll

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 11 - 04



Lisbeth Sjöberg
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Huslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 20180901 - 20190831.

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. 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.

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.

RE-4

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 Huslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 20180901 -20190831 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 revisionssed 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.

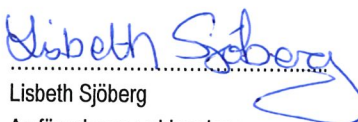
Helsingborg den 4 / 11 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lisbeth Sjöberg

Av föreningen vald revisor

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

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

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne