

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening

Kjellstorp

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 ansvarar 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 Kjellstorp i Helsingborg, 743000-3181 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Ernst 1-2 samt Erling 2, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna ligger på Dalhemsvägen 17 A-D, 19 A-C till 41 A-C, 43 A-D samt 45 A-C till 61 A-C. Inflyttning skedde under år 1971.

Föreningen har 338 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 23 818 kvm och förråd på totalt 675 kvm. Föreningen har även 156 garage.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 Rum och kök:	54 st
2 Rum och kök:	114 st
3 Rum och kök:	134 st
4 Rum och kök:	36 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen och Marie Sandberg från HSB. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Balkongprojektet har avslutats. På parkeringsplatserna och i samtliga garage har gamla glödlampor bytts ut till energisnålare armatur. Föreningen har tecknat gruppavtal med Comhem som innebär att Bredband 100 samt TelefoniBas nu ingår i månadsavgiften.

För de närmsta tio åren planeras stambyte (inklusive badrumsrenovering), byte av takpapp samt fönsterbyte.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 5 263 000 kr, jämfört med cirka 4 512 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på avgiftshöjning och att föreningen sedan 1 januari tar ut tilläggsavgift för utbyggda och inglasade balkonger (se not 1).

Driftskostnaderna blev cirka 600 000 kr lägre (se not 2). Kostnaden för planerat underhåll blev cirka 1,7 miljoner kr högre. Posten avser främst trädgårdsarbeten och belysning.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % den 1 januari 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 januari 2019.

Styrelse vid räkenskapsårets slut

Föreningens ledamöter var Jan Karlsson (ordförande), Lalle Daneborn, Kerstin Sköld, Lena Petersson, Ulf Pernetorp och Samuel Johansson.

Revisorer

Revisorer har varit Dejan Nikolic med Jan Hansson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Informationsmöten har genomförts gårdsvis 8-10 april 2019. Kjellstorpsbladet har kommit ut tio gånger under verksamhetsåret. Områdeskontoret har varit öppet helgfria onsdagar 16-18. Lussekafe med luciatåg genomfördes på luciadagen.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 404. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	21 509	19 922	18 948	18 770
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 263	4 512	4 689	1 636
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 777	4 362	4 322	4 961
Soliditet (%)	32 %	27 %	35 %	30 %
Årsavgift (kr/kvm)	837	813	789	757
Drift (kr/kvm)	383	408	382	367
Lån (kr/kvm)	2 822	2 939	1 748	1 819
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 980	11 637	9 853	8 818

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Notera att för 284 lägenheter tar föreningen ut extra avgift på 390 kr per månad för utbyggnad och inglasning av balkonger.

Drift och lån per kvm utgår från totalytan på 24 493 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

PEL

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatserbostadsrätter</i>	<i>Ej upplåtna</i>	<i>Fond yttre</i>	<i>Balanserat</i>	<i>Årets</i>
			<i>underhåll</i>	<i>resultat</i>	<i>resultat</i>
Vid årets början	869 000	-1 600	3 665 929	19 863 801	4 512 279
Disposition enligt stämmobeslut				4 512 279	-4 512 279
Till fond för yttre underhåll			1 500 000	-1 500 000	
Från fond för yttre underhåll			-3 014 314	3 014 315	
Årets resultat					5 263 179
Vid årets slut	869 000	-1 600	2 151 615	25 890 395	5 263 179

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	5 263 179	4 512 279
Från fond för yttre underhåll*	3 014 314	1 349 738
Till fond för yttre underhåll**	-1 500 000	-1 500 000
Resultat efter disposition av underhåll	6 777 493	4 362 017

* 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	25 890 395
Årets resultat	5 263 178
Balanseras i ny räkning	31 153 573

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

REK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		21 508 660	19 922 189
Övriga rörelseintäkter		404 765	293 385
Summa rörelsens intäkter		21 913 425	20 215 574
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-9 389 271	-10 000 476
Planerat underhåll		-3 014 314	-1 349 738
Övriga externa kostnader	3	-857 729	-896 856
Personalkostnader och arvoden	4	-370 225	-381 330
Avskrivningar		-2 012 729	-2 070 333
Summa rörelsens kostnader		-15 644 268	-14 698 733
Rörelseresultat		6 269 157	5 516 841
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 104	12 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 019 082	-1 017 073
Summa finansiella poster		-1 005 978	-1 004 562
Resultat efter finansiella poster		5 263 179	4 512 279
Årets resultat		5 263 179	4 512 279

8/6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 565 440	59 560 585
Pågående nyanläggningar	6	42 944 983	34 446 685
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	17 584
Summa materiella anläggningstillgångar		100 510 423	94 024 854
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		100 510 923	94 025 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		43 924	100 284
Övriga fordringar	9	77 334	52 785
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 313 829	12 541 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 178	200 328
Summa kortfristiga fordringar		5 585 265	12 894 436
Kassa och bank	10	83 284	84 415
Summa omsättningstillgångar		5 668 549	12 978 851
SUMMA TILLGÅNGAR		106 179 472	107 004 205

AKA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		869 000	869 000
Fond för yttre underhåll		2 151 615	3 665 929
Ej upplåtna bostadsrätter		-1 600	-1 600
Summa bundet eget kapital		3 019 015	4 533 329
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		25 890 395	19 863 801
Årets resultat		5 263 179	4 512 279
Summa fritt eget kapital		31 153 574	24 376 080
Summa eget kapital		34 172 589	28 909 409
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	48 654 929	60 247 829
Summa långfristiga skulder		48 654 929	60 247 829
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	20 459 900	11 745 800
Leverantörsskulder		984 732	4 252 069
Aktuella skatteskulder		31 290	36 389
Övriga skulder	12	61 809	8 217
Fond för inre underhåll		-	3 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 814 223	1 800 769
Summa kortfristiga skulder		23 351 954	17 846 967
Summa skulder		72 006 883	78 094 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 179 472	107 004 205

12/3

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).

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,10 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

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.

Nedskrivningar 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.

REK

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	19 749 880	19 170 133
Årsavgiftsbortfall	-	-20 327
Balkongtillägg	889 590	-
Hyror	869 190	772 383
	<u>21 508 660</u>	<u>19 922 189</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	94 180	24 151
Övriga intäkter	310 585	269 234
	<u>404 765</u>	<u>293 385</u>
Summa	21 913 425	20 215 574

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 3 %. Sedan 1 januari tas tilläggsavgift ut för utbyggnad och inglasning av balkong med 390 kr per månad och lägenhet.

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
El	538 393	577 034
Uppvärmning	2 536 590	2 688 325
Vatten	927 113	901 667
Renhållning	333 644	330 545
Löpande underhåll	1 228 405	1 460 470
Fastighetsservice	2 735 852	3 079 088
Fastighetsförsäkring	292 935	310 073
Kommunikation	266 902	151 807
Fastighetsavgift/-skatt	529 437	501 467
Summa	9 389 271	10 000 476

Minskad kostnad för fastighetsservice beror främst på mindre snöröjning. Kostnaden för kommunikation har ökat då föreningen sedan juni 2019 har ett nytt avtal med Comhem avseende bredband, TV och telefoni.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Förvaltningskostnader	536 274	578 227
Juridiska kostnader	161 625	96 721
Arvode extern revisor	22 725	22 163
Medlemsverksamhet	137 105	199 745
Summa	857 729	896 856

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning enligt avtal, administrativa tjänster utöver avtal, kostnader för stämma/styrelsemöten och diverse inköp. Jämfört med förra året har föreningen köpt in färre tjänster utöver avtal.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Lön	39 900	37 188
Styrelse	120 900	136 500
Ersättning utöver styrelsearbete	64 663	55 213
Milersättning	479	320
Vicevärd	72 000	72 000
Föreningsvald revisor	7 000	7 000
Valberedning	10 000	10 000
Sociala kostnader	55 283	63 109
Summa	370 225	381 330

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen 3 inkomstbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 175 kr per timme (högst 75 000 kr per år för hela styrelsen). Föreningsvald revisor arvoderas med 7 000 kr och valberedning med 10 000 kr.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	95 165 260	92 288 050
Årets investeringar	-	2 877 210
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	95 165 260	95 165 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 256 378	-35 203 628
Årets avskrivningar	-1 995 145	-2 052 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 251 523	-37 256 378
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående redovisat värde	57 565 440	59 560 585
varav byggnader	55 913 737	57 908 882
varav mark	1 651 703	1 651 703

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).

I tidigare om- och tillbyggnader ingår passagesystem (2011), råttskydd (2011), garage (2009), postboxar (2008), passagesystem tvättstugor (2007), källarståldörrar (2007), ombyggnad kvartershus (2007), ombyggnad entréer (2007), ombyggnad infarter (2006), vattenledning (2005), utemiljö (2005), kulvertledning (2004), miljöhus (1998 & 1993), garage (1989), källarförråd (1977) och kabel-TV (1977). Därefter har föreningen tilläggsisolerat vindar (2016), bytt ventilation (2017) och installerat passagesystem (2018).

peb

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	180 000 000	65 000 000	245 000 000
Hyreshus lokaler	2 684 000	2 949 000	5 633 000
Tomtmark	-	1 920 000	1 920 000
Summa	182 684 000	69 869 000	252 553 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	34 446 685	2 847 814
Årets anskaffningar	8 498 298	34 476 081
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-2 877 210
Vid årets slut	42 944 983	34 446 685

Nedlagda kostnader pågående nyanläggning

	2018-09-01- 2019-08-31
Stambyte	100 891
Balkonger (beräknad slutkostnad cirka 43 miljoner kr)	42 844 092
Summa	42 944 983

Balkongprojektet kostnadsförs i bokslutet för räkenskapsåret 2020.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	195 207	195 207
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 207	195 207
Ingående ackumulerade avskrivningar	-177 623	-160 039
Årets avskrivningar	-17 584	-17 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 207	-177 623
Utgående redovisat värde	-	17 584

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	77 334	52 785
Summa	77 334	52 785

plb

Not 10 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handelsbanken	83 284	84 415
Summa	83 284	84 415

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Stadshypotek	1,28 %	2021-06-30	2021-06-30	3 301 200	3 573 200
Stadshypotek	1,46 %	2022-10-30	2022-10-30	4 165 000	4 375 000
Swedbank Hypotek	3,27 %	2019-10-11	2019-10-11	5 220 000	5 340 000
Stadshypotek	1,07 %	2021-09-30	2021-09-30	3 616 500	3 920 500
Stadshypotek	1,37 %	2020-06-01	2020-06-01	3 360 000	3 520 000
Stadshypotek	1,80 %	2023-10-30	2023-10-30	9 416 900	9 750 100
Stadshypotek	1,49 %	2022-10-30	2022-10-30	5 220 000	5 340 000
Stadshypotek	1,65 %	2023-01-30	2023-01-30	9 500 200	9 833 400
Stadshypotek	1,14 %	2022-03-30	2022-03-30	6 064 729	6 424 729
Stadshypotek	1,14 %	2022-03-30	2022-03-30	9 583 500	9 916 700
Stadshypotek	0,61 %	2019-09-03	2020-06-03	9 666 800	10 000 000
Summa				69 114 829	71 993 629
varav kortfristig del				20 459 900	11 745 800
varav långfristig del				48 654 929	60 247 829

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 55 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	72 690 600	72 690 600
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	72 690 600	72 690 600

Not 12 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 977	8 217
Deposition	56 832	-
Summa	61 809	8 217

REK

Underskrifter

Helsingborg, 19-11-12



Jan Karlsson



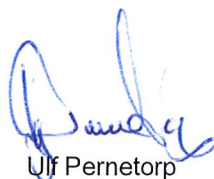
Lalle Daneborn



Kerstin Sköld



Lena Petersson



Ulf Pernetorp



Samuel Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-11-24



Dejan Nikolic
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg, org.nr. 743000-3181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kjellstorp 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.

984

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 Kjellstorp 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 överträdelse 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 24/11 2019


.....
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Dejan Nikolic

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 slightly aged or off-white. There is no handwriting or other markings on the page.

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.

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, arvodet, 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