

ÅRSREDOVISNING 2016/2017

HSB Bostadsrättsförening

Trasten

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Trasten i Helsingborg, 743000-1193 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1944. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Mullbäret 10. I fastigheten upplåter man lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Vagnmansgatan 24-28 samt Tranemansgatan 21 A-C.

Inflyttning skedde under år 1947. Föreningen har 56 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 407 m², 6 bostadsrättslokaler på totalt 398 m² samt 2 hyreslokaler på 23 m². Föreningen har 17 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök, 34 st

2 rum & kök, 22 st

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i juni 2017 av styrelsen.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan. Styrelsen har påbörjat stambyte med badrumsrenovering. Efter stambytet planeras renovering av utemiljön.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 087 333 kr. Förra året var resultatet 1 094 132 kr.

Nettoomsättningen är ca 112 000 kr högre och beror främst på att årsavgiften samt hyrorna höjdes den 1 oktober 2016.

Driftskostnaderna har varit ca 231 000 kr högre än föregående år. För jämförelser och förklaringar se not 2 Drift.

Övriga externa kostnader har varit högre under året vilket främst beror på att föreningen köpt till mer administrativa tjänster.

Personalkostnader och arvoden blir en positiv post i resultaträkningen. Detta beror på att det föregående år reserverats för arvoden till styrelsen som sedan inte tagits ut.

Räntekostnaderna har varit ca 27 000 kr lägre och beror på lägre räntor samt låneskuld. Reservering till fonden för yttre underhåll uppgår till 150 000 kr enligt underhållsplanens rekommendation. Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 937 333 kr, jämfört med 967 727 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2017 var behållningen 3 029 284 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank och behållningen den siste augusti 2017 var 9 800 kr.

Den 1 oktober 2017 höjdes avgifterna och lokalhyrorna med 3 %. Årsavgiften uppgår därefter till 1 100 kr/m² bostadsyta.

Efter räkenskapsårets slut har föreningen löst lånet på 525 000 kr hos Swedbank. Föreningen kommer behöva nya lån under 2018 för att finansiera pågående stambyte.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 februari 2017. Föreningen har haft en extrastämma den 1 juni 2017 för ta beslut om stambyte med badrumsrenovering. På extrastämman togs även beslut nr 2 angående revidering av stadgarna.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Mats Axelson, ordförande
Ola Jönsson, vice ordförande
Annelie Nilsson, sekr
Sebastian Bunge
Josefin Pettersson
Radoslav Milosevic

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Axelson, Sebastian Bunge samt Radoslav Milosevic.

Revisor har varit BoRevision AB, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Mats Axelson med Annelie Nilsson som suppleant.

Valberedning har varit Björn Kristiansen, Oskar Lindqvist och Simon Bengtsson.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att arbeta för att skapa förutsättningar för en väl fungerande förening, både ekonomiskt och tekniskt, där ett bra boende står i centrum och där miljö, funktion och trygghet är viktiga hörnpelare.

För att nå målen ska vi:

- Arbeta aktivt med underhållsplanering
- Arbeta med frågor kring trivsel, trygghet och "första intrycket"
- Arbeta för att hålla driftskostnaderna nere

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 97. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 032	2 920	2 808	2 703
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 087	1 094	637	565
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	937	968	433	175
Soliditet (%)	70 %	67 %	51 %	47 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 068	1 027	987	949
Drift (kr/kvm)	586	504	533	536
Lån (kr/kvm)	767	774	1 225	1 274
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 026	13 416	10 624	9 234

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2 829 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	58 950	-	2 274 909	1 777 322	1 094 132
Disposition enligt stämmobeslut				1 094 132	-1 094 132
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Årets resultat					1 087 333
Vid årets slut	58 950	-	2 424 909	2 721 454	1 087 333

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 087 333	1 094 132
Från fond för yttre underhåll*	-	23 595
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	937 333	967 727

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 721 454,30
Årets resultat	1 087 333,40
Balanseras i ny räkning	3 808 787,70

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

K

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 032 111	2 920 191
Övriga rörelseintäkter		57 086	241
Summa rörelsens intäkter		3 089 197	2 920 432
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 657 003	-1 426 314
Planerat underhåll		-	-23 595
Övriga externa kostnader	3	-205 129	-167 142
Personalkostnader och arvoden	4	27 269	-14 555
Avskrivningar		-155 894	-155 894
Summa rörelsens kostnader		-1 990 757	-1 787 500
Rörelseresultat		1 098 440	1 132 932
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 404	4 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-16 511	-43 781
Summa finansiella poster		-11 107	-38 800
Resultat efter finansiella poster		1 087 333	1 094 132
Årets resultat		1 087 333	1 094 132

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 682 204	4 838 098
Pågående nyanläggningar		1 187 951	351 045
Summa materiella anläggningstillgångar		5 870 155	5 189 143
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 870 655	5 189 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	373	363
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 029 284	2 542 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 439	54 773
Summa kortfristiga fordringar		3 052 096	2 597 337
<i>Kassa och bank</i>	11	9 800	4 300
Summa omsättningstillgångar		3 061 896	2 601 637
SUMMA TILLGÅNGAR		8 932 551	7 791 280

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		58 950	58 950
Fond för yttre underhåll		2 424 909	2 274 909
Summa bundet eget kapital		2 483 859	2 333 859
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 721 454	1 777 322
Årets resultat		1 087 333	1 094 132
Summa fritt eget kapital		3 808 787	2 871 454
Summa eget kapital		6 292 646	5 205 313
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	2 170 416	2 170 416
Summa långfristiga skulder		2 170 416	2 170 416
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	-	20 000
Leverantörsskulder		202 732	104 848
Aktuella skatteskulder		1 579	1 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	265 178	289 124
Summa kortfristiga skulder		469 489	415 551
Summa skulder		2 639 905	2 585 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 932 551	7 791 280

K

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	1,48 %
- Om- och tillbyggnader	20 %
- 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 3 644 485 kr.



Not 1 Rörelsens intäkter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 562 404	2 463 886
Årsavgifter lokaler	444 563	427 470
Avgiftsbortfall	-26 932	-24 645
Hyrer	52 076	53 480
	<u>3 032 111</u>	<u>2 920 191</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	180	240
Övriga intäkter	56 906	1
	<u>57 086</u>	<u>241</u>
Summa	3 089 197	2 920 432

Övriga avgifter avser markhyra för fryscontainer. I årets bokslut har den del av renhållningen som debiterats Örnen redovisats som en intäkt och inte som tidigare en minskad kostnad under posten renhållning. I posten övriga intäkter ingår därför ca 53 000 kr som avser Örnens del av renhållningen. Kostnaden för renhållning redovisas i sin helhet under renhållning i noten 2.

Not 2 Drift

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
El	44 220	40 345
Uppvärmning	496 955	466 993
Vatten	124 011	144 804
Renhållning	111 642	47 990
Löpande underhåll	270 624	160 107
Fastighetsservice	459 654	418 147
Fastighetsförsäkring	36 857	30 041
Kommunikation	33 020	37 867
Fastighetsavgift/-skatt	80 020	80 020
Summa	1 657 003	1 426 314

Kostnaden för vatten var högre föregående år vilket till största delen berodde på att den avläsning som gjordes även avsåg räkenskapsår 2015. Kostnaden för renhållning under 2017 avser den totala kostnaden. Den del som debiterats Örnen redovisas som en intäkt i noten 1.

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. Under året har föreningen haft högre kostnader för extrastädning i framförallt soprum samt hantering av grovsopor. För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Löpande underhåll

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Löpande underhåll	219 720	129 492
Löpande underhåll tvättstugor	17 743	6 693
Löpande underhåll vatten/avlopp	17 124	3 343
Löpande underhåll värme/ventilation	4 587	12 341
Löpande underhåll utemiljö	10 250	-
Löpande underhåll belysning	1 200	8 238
Summa	270 624	160 107

I löpande underhåll ingår kostnad för vattenläcka med ca 73 000 kr

Fastighetsavgift och -skatt

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Fastighetsavgift/skatt	80 020	80 020
Summa	80 020	80 020

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2017 på 1 315 kr per lägenhet. För Brf Trasten beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Kontorsmaterial	330	-
Förvaltningskostnader	150 913	119 319
Juridiska kostnader	9 025	-
Arvode extern revisor	8 538	12 063
Medlemsverksamhet	36 323	35 760
Summa	205 129	167 142

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Styrelsearvode	-22 250	11 075
Ersättning utöver styrelsearvode	1 500	-
Sociala kostnader	-6 519	3 480
Summa	-27 269	14 555

Arvoden blir en intäkt i år då det tidigare år reserverats för arvoden bakåt i tiden som inte betalats ut. I år ingår kostnad för 2016. Ingen reservation har gjorts för arvode avseende 2017 utan denna kostnad kommer i nästa års bokslut.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Ränta	10	102
Ränta HSB avräkning	5 394	4 879
Summa	5 404	4 981

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Räntekostnader lån	16 511	43 781
Summa	16 511	43 781

U

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 509 863	10 509 863
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 509 863	10 509 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 728 927	-5 573 033
Årets avskrivningar	-155 894	-155 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 884 821	-5 728 927
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående redovisat värde	4 682 204	4 838 098
varav byggnader	4 625 042	4 780 936
varav mark	57 162	57 162

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

I tidigare om- och tillbyggnader ingick antennenläggning samt ombyggnad år 1991 med bland annat treglasfönster, balkonger, fasadsoprum, sophus grovsopor och utemiljö. Från och med 2013 ingick även plåtning av skorstenar.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	14 200 000	6 600 000	20 800 000
Hyreshus lokaler	1 203 000	559 000	1 762 000
Summa	15 403 000	7 159 000	22 562 000

Pågående nyanläggning

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början	351 045	19 676
Årets anskaffningar, stammar	836 906	331 369
Vid årets slut	1 187 951	351 045

Pågående nyanläggning avser stambyte med badrumsrenovering. Den totala kostnaden beräknas bli ca 17 Mkr och beräknas vara klart kring årsskiftet 2018/2019.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-08-31	2016-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	373	363
Summa	373	363

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Ränta HSB avräkning	3 835	3 134
Kabel-TV	-	2 537
Fastighetsförsäkring	13 409	10 038
Renhållning	5 195	-
Fastighetsservice	-	21 242
Fastighetsförvaltning	-	8 940
Administrativ förvaltning	-	8 882
Summa	22 439	54 773

Not 11 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Swedbank	9 800	4 300
Summa	9 800	4 300

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-08-31	2016-08-31
Swedbank Hypotek	0,73 %	2017-09-25	2017-09-25	525 294	545 294
Stadshypotek	0,60 %	2018-05-28	2018-05-28	1 645 122	1 645 122
Summa				2 170 416	2 190 416
varav kortfristig del				-	20 000
varav långfristig del				2 170 416	2 170 416

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och i föregående års bokslut bokades detta om i bokslutet. På lånet i Stadshypotek finns ingen amorering och därför finns ingen kortfristig skuld i årets bokslut. Föreningen har löst lånet i Swedbank vid förfallodagen 25 september 2017. Nya lån kommer tas upp under nästa räkenskapsår för att finansiera stambytet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 126 700	8 126 700
Varav obelånade	-	-2 761 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 126 700	5 365 700

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	237 227	227 834
Räntekostnader lån	359	1 299
BoRevision	12 288	12 063
Kvartalsdebiterad årsavgift	4 298	4 133
Styrelsearvode 2014 & 2015	-	22 250
Sociala avgifter 2014 & 2015	-	6 990
Styrelsearvode 2016	8 375	11 075
Sociala avgifter 2016	2 631	3 480
Summa	265 178	289 124

K

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 oktober 2017 höjdes avgifterna och lokalhyrorna med 3 %. Detta innebär ökade intäkter med ca 91 000 kr per år.

Efter räkenskapsårets slut har föreningen löst lånet på 525 000 kr hos Swedbank. Föreningen kommer behöva nya lån under 2018 för att finansiera pågående stambyte.

Underskrifter

Helsingborg, 17-12-11.



Mats Axelsson



Sebastian Bunge



Ola Jönsson



Annelie Nilsson

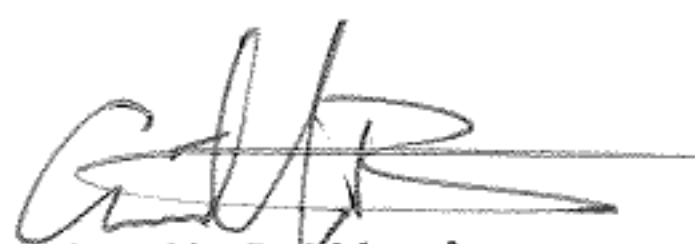


Josefin Pettersson



Radoslav Milosevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/12-2014



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



Afrodiia Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trasten i Helsingborg, org.nr. 743000–1193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trasten i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09–2016–31/08–2017

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. *K*

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 Trasten i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09–2016–31/08–2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt 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 vi 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 vår 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 19/12-2017



Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Camilla Bakklund

Av föreningen vald revisor

ANTECKNINGAR

[illegible]

ANTECKNINGAR

[illegible]

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