

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

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.

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 Trasten i Helsingborg, 743000-1193 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 samt uppdatering av underhållsplanen har utförts under våren 2018 av HSB Skåne.

Under året har föreningen genomfört stambyte/badruksrenovering och i samband med detta har fettavskiljare installerats i de tre lokaler där sådana behövdes. Slutbesiktning av hela projektet är planerad till december 2018. Under året har även två källarförråd renoverats och tre nya har byggts till, då det försvann förråd i källaren i samband med installationen av fettavskiljare.

Följande underhåll planeras inom de närmaste åren:

- Föreningen kommer att se över utemiljön/trädgården efter att stambytet slutförts.
- Under året har föreningen sett över ventilationen och ventilationsrensning utfördes i juni 2018. I november 2018 kommer man att se till att åtgärda de behov som har kommit fram i denna översyn. För att förbättra inomhusmiljön kommer föreningen att anlita företaget Rehn Bygger för att borra nya ventilationshål i lägenheterna.
- Garantibesiktning av föreningens nya källardörrar, monterade år 2013, är beställd till den 3 oktober 2018. Besiktningen görs av företaget A-konsult arkitekt & Ingenjörer, Anders Bondesson.
- Föreningen planerar att fräscha upp lokalen i källaren, där våra föreningsstämmor hålls.
- Planerad skyddsrumskontroll i oktober/november 2018 av företaget Åkermans/Ola.
- Brister i skyddsrummet upptäcktes i samband med stambytet av företaget BAB och företaget Åkermans/Ola. BAB kommer att åtgärda bristerna innan ett skyddsrumssintyg kan utfärdas för ett godkänt skyddsrum.
- Taktvätt/behandling "grönfri" tak över entredörrar planeras.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 036 613 kr. Förra året var resultatet 1 087 333 kr.

Intäkterna har varit högre än föregående år och beror främst på avgiftshöjningen som trädde i kraft den 1 oktober 2017.

Driftskostnaderna har varit lägre med ca 55 000 kr. I denna post ingår många olika delposter. För jämförelser mellan åren se not 2. Övriga externa kostnader har varit högre och beror främst på högre kostnader för juristtjänster.

Under året har föreningen tagit upp nya lån för att finansiera stambytet. Räntekostnaderna har därför varit högre i förhållande till räkenskapsår 2017.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2018 var behållningen 7 339 054 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank och behållningen den siste augusti 2018 var 9 084 kr.

Den 1 oktober 2018 höjdes avgifterna med 2 %. Årsavgiften uppgår därefter till 1 122 kr/m² bostadsyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2018.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Mats Axelson, ordförande
Ola Jönsson, vice ordförande
Annelie Nilsson
Alexander Svensson Neufert, sekr
Josefin Pettersson
Radoslav Milosevic

Revisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision AB med Camilla Bakklund som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Medlemsinformation nr 1/2018 samt kallelse/intresseanmälan till "Välkommen som medlem" har gått ut i mars 2018

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 hörnstenar.

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 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 84. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 124	3 032	2 920	2 808
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 037	1 087	1 094	637
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	941	937	968	433
Soliditet (%)	30 %	70 %	67 %	51 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 100	1 068	1 027	987
Drift (kr/kvm)	566	586	504	533
Lån (kr/kvm)	5 285	767	774	1 225
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 264	15 026	13 416	10 624

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	-	2 424 909	2 721 454	1 087 333
Disposition enligt stämmobeslut				1 087 333	-1 087 333
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-54 122	54 123	
Årets resultat					1 036 613
Vid årets slut	58 950	-	2 520 787	3 712 910	1 036 613

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 712 909,70
Årets resultat	1 036 613,04
Balanseras i ny räkning	4 749 522,74

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

28
2

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 124 230	3 032 111
Övriga rörelseintäkter		70 999	57 086
Summa rörelsens intäkter		3 195 229	3 089 197
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 601 647	-1 657 003
Planerat underhåll		-54 122	-
Övriga externa kostnader	3	-253 606	-205 129
Personalkostnader och arvoden	4	-30 227	27 269
Avskrivningar		-155 894	-155 894
Summa rörelsens kostnader		-2 095 496	-1 990 757
Rörelseresultat		1 099 733	1 098 440
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 586	5 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 706	-16 511
Summa finansiella poster		-63 120	-11 107
Resultat efter finansiella poster		1 036 613	1 087 333
Årets resultat		1 036 613	1 087 333

K

28

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 526 310	4 682 204
Pågående nyanläggningar		12 652 688	1 187 951
Summa materiella anläggningstillgångar		17 178 998	5 870 155
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 179 498	5 870 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 274	-
Övriga fordringar		30 922	373
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 339 054	3 029 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 944	22 439
Summa kortfristiga fordringar		7 414 194	3 052 096
<i>Kassa och bank</i>	7	9 084	9 800
Summa omsättningstillgångar		7 423 278	3 061 896
SUMMA TILLGÅNGAR		24 602 776	8 932 551

HC

2 2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		58 950	58 950
Fond för yttre underhåll		2 520 787	2 424 909
Summa bundet eget kapital		2 579 737	2 483 859
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 712 910	2 721 454
Årets resultat		1 036 613	1 087 333
Summa fritt eget kapital		4 749 523	3 808 787
Summa eget kapital		7 329 260	6 292 646
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 775 000	2 170 416
Summa långfristiga skulder		9 775 000	2 170 416
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 175 000	-
Leverantörsskulder		2 073 137	202 732
Aktuella skatteskulder		1 579	1 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 800	265 178
Summa kortfristiga skulder		7 498 516	469 489
Summa skulder		17 273 516	2 639 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 602 776	8 932 551

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

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 641 326	2 562 404
Årsavgifter lokaler	458 257	444 563
Avgiftsbortfall	-28 352	-26 932
Hyror	52 999	52 076
	<u>3 124 230</u>	<u>3 032 111</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	-	180
Övriga intäkter	70 999	56 906
	<u>70 999</u>	<u>57 086</u>
Summa	3 195 229	3 089 197

Övriga avgifter avser markhyra för fryscontainer. Den del av renhållningen som debiterats Örnen redovisas som en intäkt och ingår i posten övriga intäkter.

Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	77 595	44 220
Uppvärmning	490 051	496 955
Vatten	148 222	124 011
Renhållning	137 449	111 642
Löpande underhåll	167 716	270 624
Fastighetsservice	429 471	459 654
Fastighetsförsäkring	40 553	36 857
Kommunikation	30 568	33 020
Fastighetsavgift/-skatt	80 022	80 020
Summa	1 601 647	1 657 003

Kostnaden för el är högre än föregående år på grund av pågående stambyte. Kostnaden för renhållning avser den totala kostnaden. Den del som debiterats Örnen redovisas som en intäkt. I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kontorsmaterial	2 881	330
Förvaltningskostnader	154 439	150 913
Juristkostnader	47 124	9 025
Arvode extern revisor	12 663	8 538
Medlemsverksamhet	36 499	36 323
Summa	253 606	205 129

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Styrelsearvode	22 400	-22 250
Ersättning utöver styrelsearvode	600	1 500
Sociala kostnader	7 227	-6 519
Summa	30 227	-27 269

Föregående år blev arvoden en intäkt då det tidigare år reserverats för arvoden bakåt i tiden som inte betalats ut.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 509 863	10 509 863
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 509 863	10 509 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 884 821	-5 728 927
Årets avskrivningar	-155 894	-155 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 040 715	-5 884 821
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående redovisat värde	4 526 310	4 682 204
varav byggnader	4 469 148	4 625 042
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

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början	1 187 951	351 045
Årets anskaffningar, stammar	11 155 175	836 906
Årets anskaffningar, ventilation	309 562	-
Vid årets slut	12 652 688	1 187 951

Pågående nyanläggning avser stambyte med badrumsrenovering. Den totala kostnaden beräknas bli ca 18 Mkr och beräknas vara klart kring årsskiftet 2018/2019. Ventilationsprojektet beräknas kosta totalt 500 000 kr och slutföras nästa räkenskapsår.

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Swedbank	9 084	9 800
Summa	9 084	9 800

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Stadshypotek	0,73 %	2017-09-25	2017-09-25	löst lån	525 294
Stadshypotek	0,60 %	2017-08-28	2018-05-28	löst lån	1 645 122
Stadshypotek	1,57 %	2023-03-01	2023-03-01	4 950 000	nytt lån
Stadshypotek	1,05 %	2021-06-01	2021-06-01	5 000 000	nytt lån
Stadshypotek	0,60 %	2018-10-11	2019-07-11	5 000 000	nytt lån
Summa				14 950 000	2 170 416
varav kortfristig del				5 175 000	-
varav långfristig del				9 775 000	2 170 416

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Från och med i år redovisas även Stiborlånen som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	15 000 000	8 126 700
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	15 000 000	8 126 700

Underskrifter

Helsingborg, 17 - 01 - 22.



Mats Axelsson



Ola Jönsson



Alexander Svensson Neufert



Annelie Nilsson



Radoslav Milosevic



Josefin Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 17 - 01 - 22.



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
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 01/09-2017-31/08-2018

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 2018 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. Risker 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.



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 01/09–2017–31/08–2018 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 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.

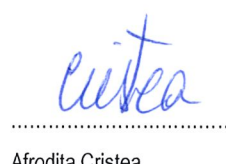
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 22/01-2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Afrodita Cristea

Av föreningen vald revisor

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or printed text on the page.

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or printed text on the page.

[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, 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. trapphusmålning.

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne