

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Ugnen

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.



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Ugnen i Helsingborg, org.nr 716438-5788, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1992.

Föreningen äger fastigheten Ugnen 27 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Furutorpsgatan 56 A-C och Gustav Adolfs gata 27-29. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen har 101 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7601,5 kvm och 1 hyreslokal på 42 kvm. Föreningen har 63 garageplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 9 st
- 2 rum & kök: 46 st
- 3 rum & kök: 26 st
- 4 rum & kök: 20 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Notera att beloppen nedan anges i hela tusental.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts 15 juli 2019 av underhållsavdelningen på HSB Skåne. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har följande större underhåll genomförts:

- Renovering av hissen i GA27.
- Avloppsspölning har utförts i alla lägenheter samt brunnar på gården.
- Fasadsprickor har fogats.
- Nytt säkerhetssystem med bland annat kameror har installerats.

Större kommande underhåll under den närmsta 10-års perioden:

- Undercentraler ska bytas samt installation av luft & värmepumpar (2020)
- Översyn av maskinpark i tvättstugor (2020)
- Renovering av hissar (2023)

Årets resultat blev 1 792 000 kr, jämfört med - 1 204 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 601 000 kr, jämfört med - 706 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Föreningen har även ett bankkonto hos Nordea, Swedbank, skattekonto och en kontantkassa. Vid årets

AC

slut var den sammanlagda behållningen 3 556 000 kr.

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning fram till och med 1/1 2020.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Styrelsen strävar efter att Ugnen ska vara en stark och solid förening. Styrelsen har ambitionen att göra väl genomtänkta investeringar och hålla hög nivå på underhållet. Styrelsen eftersträvar också i sitt arbete att verka för ett tryggt och bra boende för sina medlemmar.

Medlemsinformation

Den 1 Januari 2019 hade föreningen 121 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 121 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 mars där 37 röstberättigade medlemmar deltog.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Barbro Nordström, ordförande
Olof Sjöstrand, vice ordförande
Senad Arnautovic
Leif Larsson
Benny Karlsson
Ingrid Svensson

Revisorer har varit Ewa Kjellman med Ewa Hellberg som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Nyhetsbrev har skickats ut vid ett flertal tillfällen under året. Information har också delgetts medlemmarna via föreningens hemsida.

Två medlemmar i styrelsen besökte alla boende i BRF Ugnen samt boende i samfälligheten (Furutorpsgatan 52 & 54) under januari till mars. Då byttes alla taggar ut samt sophantering diskuterades. För boende i BRF Ugnen diskuterades även föreningens ekonomi samt eventuellt införande av individuell värme & vattenmätning (IMD). Årsmötet röstade för IMD. Installation av vattenmätning påbörjades under hösten men fick avbrytas på grund av tekniska problem. Vi har haft Innergårdarnas dag arrangerat av Helsingborgs Citysamverkan den 25 maj. Ca 60 besökande som bjöds på kaffe & kaka och indisk mat samt vår egen operasångare bjöd på vacker skönsång.

Sommarfest den 12 augusti på temat All världens mat i Ugnen. Odlingslådor har satts upp. Under hösten har vi anordnat Årtsoppkväll och Luciakaffe.

Grovsopor tar vi själva hand om numera.

Nyckelprojekt: Alla boende har erbjudits att lämna en dörrnyckel till föreningen att användas vid åtgärder i lägenheten eller i akuta situationer.

Omförhandlat administrativt avtal med HSB samt upphandlat avtal gällande fastighets & områdesförvaltning. Avtal tecknat med Bredablick från och med årsskiftet 2019/2020. Har dessutom tecknat direktavtal med leverantörer gällande El, VVS, målning, snickeri och murning. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 307	7 273	7 276	7 624
Årets resultat, tkr	1 792	-1 204	221	1 430
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	601	-706	784	1 420
Soliditet	22%	19%	20%	20%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	898	898	898	947
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	484	825	681	516
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	133	139	-	-
Lån, kr/kvm	6 959	7 043	7 423	7 122
Räntekänslighet	7,8%	7,9%	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	15 157	11 476	10 726	7 347

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är 7 643,5 kvm.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	2 780 069	-290 000	2 303 671	9 581 065	-1 204 461
Disposition enligt stämmobeslut				-1 204 461	1 204 461
Från underhållsfond			-609 007	609 007	
Reservering till underhållsfond			1 800 000	-1 800 000	
Årets resultat					1 791 781
Vid årets slut	2 780 069	-290 000	3 494 664	7 185 611	1 791 781

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	1 791 781	-1 204 461
Från fond för yttre underhåll*	609 007	2 998 556
Till fond för yttre underhåll**	-1 800 000	-2 500 000
Resultat efter disposition av underhåll	600 788	-705 905

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

AC

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 185 611,00
Årets resultat	1 791 781,50
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	8 977 392,50

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 306 665	7 295 905
Övriga rörelseintäkter	2	300 736	75 331
Summa rörelseintäkter		7 607 401	7 371 236
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 695 813	-6 308 500
Övriga externa kostnader	4	-333 332	-361 772
Personalkostnader och arvoden	5	-267 458	-175 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 629	-738 699
Summa rörelsekostnader		-5 059 232	-7 584 832
Rörelseresultat		2 548 169	-213 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 284	4 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 671	-995 573
Summa finansiella poster		-756 387	-990 865
Resultat efter finansiella poster		1 791 782	-1 204 461
Resultat före skatt		1 791 782	-1 204 461
Årets resultat		1 791 781	-1 204 461

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		65 633 222	66 139 200
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		65 633 222	66 139 200
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		65 633 722	66 139 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 564 847	1 907 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 062	184 133
Summa kortfristiga fordringar		3 797 909	2 091 522
<i>Kassa och bank</i>	9	5 678	40 968
Summa omsättningstillgångar		3 803 587	2 132 490
SUMMA TILLGÅNGAR		69 437 309	68 272 190

kl

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 490 069	2 490 069
Fond för yttre underhåll		3 494 664	2 303 671
Summa bundet eget kapital		5 984 733	4 793 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 185 611	9 581 065
Årets resultat		1 791 781	-1 204 461
Summa fritt eget kapital		8 977 392	8 376 604
Summa eget kapital		14 962 125	13 170 344
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	34 633 792	47 785 340
Summa långfristiga skulder		34 633 792	47 785 340
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 560 000	6 046 452
Leverantörsskulder		352 435	468 085
Aktuella skatteskulder		24 446	10 812
Övriga skulder		22 350	26 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		882 161	764 327
Summa kortfristiga skulder		19 841 392	7 316 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 437 309	68 272 190

K

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120
- Inventarier	Rak	5
- Solcellsanläggning	Rak	25
- Områdesskydd	Rak	10
- Säkerhetssystem	Rak	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 823 227	6 823 224
Hyrer	457 090	449 841
Övriga serviceavgifter	26 348	22 840
Summa	7 306 665	7 295 905

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga rörelseintäkter	300 736	75 331
Summa	300 736	75 331

Under övriga rörelseintäkter består cirka 87 000 kr av ersättning för gemensamhetskostnader som exempelvis sophantering, fastighetsskötsel samt reparations- och underhållskostnader. Dessa betalas av gemensamhetsanläggningen Ugnen GA:1.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	144 862	133 128
Uppvärmning	622 272	683 979
Vatten	251 004	244 956
Renhållning	124 455	152 536
Fastighetsservice	658 700	660 799
Försäkring	100 227	97 307
Kommunikation	76 312	67 094
Förvaltning	225 358	236 343
Lokalkostnader	715	-
Löpande underhåll	699 165	866 075
Planerat underhåll	609 007	2 998 556
Fastighetsavgift/skatt	183 736	167 727
Summa	3 695 813	6 308 500

Det planerade underhållet avser främst ombyggnad/reparationer hiss.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bevakning	5 801	4 313
Kontorsmaterial	199	5 736
Arvode extern revisor	9 541	9 263
Juridiska kostnader	10 415	32 993
Förvaltningskostnader	273 397	247 420
Medlemsavgifter	30 502	59 792
Övriga externa kostnader	3 477	2 255
Summa	333 332	361 772

Förvaltningskostnader utgörs främst av kostnader för administrativ service enligt avtal och diverse förvaltningskostnader.

10

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	107 295	91 000
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	105 600	40 625
Föreningsvald revisor	-	6 370
Övriga arvoden	1 023	-
Milersättning	1 101	-
Sociala kostnader	52 439	37 866
Summa	267 458	175 861

Enligt stämmobeslut arvodas styrelsen med 2 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,14 prisbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 150 kr per timme. Styrelseledamot som behöver ta ledigt från arbetet för att representera föreningen har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst.

Föreningen har ingen anställd eller vicevärd.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 004 106	104 004 106
Årets investeringar säkerhetssystem	256 651	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 260 757	104 004 106
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 079 906	-41 342 941
Årets avskrivningar	-762 629	-736 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 842 535	-42 079 906
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	65 633 222	66 139 200

Tidigare investeringar som ingår i årets avskrivningar är:

- Solcellsanläggningen (2015)
- Områdesskydd (2017)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	73 000 000	34 000 000	107 000 000
Hyreshus lokaler	2 183 000	2 283 000	4 466 000
Summa	75 183 000	36 283 000	111 466 000

Handwritten signature

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 673	8 673
Årets utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 673	8 673
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 673	-6 938
Årets avskrivningar		-1 735
Årets återföring avskrivningar		-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 673	-8 673
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 077	6 618
Avräkning HSB NV Skåne	3 539 770	1 900 771
Summa	3 549 847	1 907 389

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	735	351
Nordea	-	39 396
Swedbank	4 943	1 221
Summa	5 678	40 968

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2,04 %	2020-11-03	2020-11-03	8 244 000	8 388 000
SBAB	1,71%	2021-01-18	2021-01-18	9 691 320	10 091 320
Stadshypotek	1,82%	2019-12-30	2019-12-30	-	3 695 000
Stadshypotek	0,60%	2019-12-30	2019-12-30	-	4 460 452
Stadshypotek	1,59%	2023-10-30	2023-10-30	1 830 000	2 000 000
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	3 400 000	3 500 000
SBAB	1,81%	2019-12-13	2019-12-13	-	4 790 520
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	3 260 000	3 380 000
Stadshypotek	1,16%	2021-09-01	2021-09-01	4 132 500	4 252 500
Stadshypotek	0,66%	2020-03-02	2020-03-02	8 983 000	9 274 000
Stadshypotek	1,10%	2024-09-30	2024-09-30	975 000	-
Stadshypotek	1,05%	2024-12-01	2024-12-01	4 742 520	-
Stadshypotek	1,42%	2027-12-30	2027-12-30	7 935 452	-
Summa				53 193 792	53 831 792
Avgår kortfristig del				18 560 000	6 046 452
Varav långfristig del				34 633 792	47 785 340

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 44 383 792 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade. *K*

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	100 909 750	100 909 750
Varav obelånade	-30 273 750	-30 273 750
Summa	70 636 000	70 636 000

Underskrifter

Helsingborg, 2020-02 - 17.



Ingrid Svensson



Olof Sjöstrand



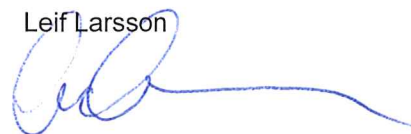
Benny Karlsson



Senad Arnautovic



Barbro Nordström



Leif Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020 - 02 - 20 .



Ewa Kjellman
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ugnet i Helsingborg, org.nr. 716438-5788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ugnet i Helsingborg för räkenskapsåret 2019.

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 december 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.



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 Ugnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 20/02-2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Kjellman
Av föreningen vald revisor

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.

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.

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne