ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening

Visitören

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 Visitören i Helsingborg, 743000-1037 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättat enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen äger fastigheten Sländan 18 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretagenl IL (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress: Buntmakaregatan 7-11 samt Visitörsgatan 4-8.

Första inflyttning skedde under år 1945. Föreningen har 48 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 456,5 m^2 samt 1 hyresrättslokaler på totalt 28 m^2.

Föreningen har 10 parkeringsplatser.

Föreningen har gjort en relining av avloppsstammarna 2007 och bytt tak, fönster och balkonger samt installerat säkerhetsdörrar 2012.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök, 23 st
2 rum & kök, 21 st
3 rum & kök, 4 st

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har föreningen utfört följande underhåll:
Ny tvättmaskin är inköpt
Nya trädgårdsmöbler köptes in under sommaren 2019.

Kommande års större underhåll under kommande 10- årsperiod är stambyte (inklusive badrumsrenovering) planerat till 2022. Asbetsanering i källaren är gjord under hösten 2019.

Ekonomi

Årets resultat blev 493 290 kr, jämfört med 311 214 kr förra året. Skillnaderna är främst högre driftskostnader och lägre kostnader för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll blev 511 165 kr jämfört med 526 870 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2019 var behållningen 1 713 277 kr.

Årsavgifterna höjdes senast med 1% 2019-01-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 Februari 2019.

Styrelse
Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:	Anders Löfroth, ordförande
	Claes Rindbro, vice ordförande och sekreterare
	Malin Regnell, vice sekreterare
	Gun Karlsson

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Löfroth och Claes Rindbro
Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB som även sköter totalgranskningen av föreningen.
Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Anders Löfroth med Claes Rindbro som suppleant.
Valberedning har varit styrelsen.
Vicevärd har varit Rolf Nordlund.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Trivsam inre och yttre miljö
- Arbeta aktivt med att förbättra boendemiljön genom fokus på underhåll.
- Genom att ha en trivsam inre och yttre miljö blir föreningen stark och attraktiv på boendemarknaden.

Att vara en trivsam förening
- Vara lyhörda mot de boende och deras intressen.
- Skapa gemenskap bland de boende genom medlemsaktiviteter.
- Tydlig kommunikation till de boende om vad som är på gång i föreningen.

Målen ska uppnås enligt följande:
- Hitta nya sätt att kommunicera / komma i kontakt med de boende.
- Kontinuerligt ha öppna möten, en gång i månaden.
- Att ha låga avgifter på lång sikt.
- Se över samtliga avtal.
- Arbeta med prognoser och simuleringar.
- Arbeta aktivt med planerat underhåll och se till att hålla fastigheten i gott skick.
- Månadsavgiften ska vara förutsägbar under den närmaste 5-års perioden om inte något oväntat händer föreningen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Uner året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsret början var medlemsantalet 61, varav 49 röstberättigade och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 63, varav 49 röstberättigade . På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst på stämman.
Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 2% från och med 2019-10-01

Flerårsöversikt

	2019	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning (tkr)	2 012	1 997	1 962	1 927
Resultat efter finansiella poster (tkr)	493	311	485	389
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	511	527	401	431
Soliditet (%)	46%	40%	36%	28%
Årsavgift (kr/kvm)	789	781	773	765
Drift (kr/kvm)	375	352	375	321

Lån (kr/kvm)	1 587	1 739	1 891	2 244
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 859	17 637	17 563	15 186

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2495,5 kvm.

Förändring Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	40 405		600 423	2 207 473	311 214
Disposition enligt stämmobeslut				311 214	-311 214
Till fond för yttre underhåll			76 000	-76 000	
Från fond för yttre underhåll			-93 875	93 875	
Årets resultat					493 290
Vid årets slut	**40 405**		**582 548**	**2 536 562**	**493 290**

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	493 290	311 214
Från fond för yttre underhåll*	93 875	315 656
Till fond för yttre underhåll**	-76 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	**511 165**	**526 870**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 536 562,00
Årets resultat	493 290,15
Balanseras i ny räkning	**3 029 852,15**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-09-01-2019-08-31*	*2017-09-01-2018-08-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		2 011 816	1 996 562
Övriga rörelseintäkter		26 293	34 058
Summa rörelsens intäkter		2 038 109	2 030 620
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-934 676	-878 570
Planerat underhåll		-93 875	-315 656
Övriga externa kostnader	*3*	-140 358	-140 602
Personalkostnader och arvoden	*4*	-41 507	-39 775
Avskrivningar		-289 493	-289 494
Summa rörelsens kostnader		-1 499 909	-1 664 097
Rörelseresultat		**538 200**	**366 523**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 657	1 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 567	-57 224
Summa finansiella poster		-44 910	-55 309
Resultat efter finansiella poster		**493 290**	**311 214**
Årets resultat		**493 290**	**311 214**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-08-31*	*2018-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 176 449	6 465 943
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 176 449	6 465 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**6 176 949**	**6 466 443**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		-	452
Övriga fordringar	7	15 893	10 844
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 713 277	1 337 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13 564	12 639
Summa kortfristiga fordringar		1 742 734	1 361 126
Summa omsättningstillgångar		**1 742 734**	**1 361 126**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 919 683**	**7 827 569**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-08-31*	*2018-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		40 405	40 405
Fond för yttre underhåll		582 548	600 423
Summa bundet eget kapital		622 953	640 828
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 536 562	2 207 473
Årets resultat		493 290	311 214
Summa fritt eget kapital		3 029 852	2 518 687
Summa eget kapital		**3 652 805**	**3 159 515**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	2 547 498	3 959 996
Summa långfristiga skulder		2 547 498	3 959 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	1 412 498	380 000
Leverantörsskulder		93 395	87 546
Aktuella skatteskulder		1 638	-
Övriga skulder	*10*	300	362
Fond för inre underhåll	*11*	-	31 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	211 549	208 780
Summa kortfristiga skulder		1 719 380	708 058
Summa skulder		**4 266 878**	**4 668 054**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 919 683**	**7 827 569**

NOTER

Redovisning 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	3,03%
- Om- och tillbyggnader	20 år

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

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

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening. som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01-2019-08-31	*2017-09-01-2018-08-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 932 416	1 918 082
Hyror	79 400	78 480
	2 011 816	1 996 562
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	22 261	25 652
Övriga intäkter	4 032	8 406
	26 293	34 058
Summa	**2 038 109**	**2 030 620**

Not 2 Drift

	2018-09-01-2019-08-31	*2017-09-01-2018-08-31*
El	40 154	39 848
Uppvärmning	229 634	241 901
Vatten	102 723	105 234
Renhållning	48 578	47 312
Löpande underhåll	151 699	90 234
Fastighetsservice	230 089	225 914
Fastighetsförsäkring	34 656	33 832
Kommunikation	29 527	28 769
Fastighetsavgift/-skatt	67 616	65 525
Summa	**934 676**	**878 569**

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2018-09-01-2019-08-31	*2017-09-01-2018-08-31*
Fastighetsavgift	67 616	65 526
Summa	**67 616**	**65 526**

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01-2019-08-31	*2017-09-01-2018-08-31*
Kreditupplysning	200	600
Kontorsmaterial	169	550
Förvaltningskostnader	111 873	97 767
Arvode extern revisor	8 388	12 668
Medlemsavgifter	19 728	29 017
Summa	**140 358**	**140 602**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01-2019-08-31	*2017-09-01-2018-08-31*
Styrelse	23 250	22 750
Vicevärd	12 000	12 000
Sociala kostnader	6 257	5 025
Summa	**41 507**	**39 775**

Enligt stämmobeslut baseras arvoden på prisbasbeloppet 46 500 kr. Styrelsen arvoderas med ett halvt prisbasbelopp.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	*2018-08-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 558 927	9 558 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 558 927	9 558 927
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 130 291	-2 840 797
Årets avskrivningar	-289 493	-289 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 419 784	-3 130 291
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	37 306	37 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	37 306	37 306
Utgående redovisat värde	**6 176 449**	**6 465 942**
varav byggnader	5 861 347	6 133 477
varav markanläggningar	277 797	295 159
varav mark	37 306	37 306

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

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	18 200 000	11 000 000	**29 200 000**
Hyreshus lokaler	152 000	-	**152 000**
Summa	18 352 000	11 000 000	**29 352 000**

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Övriga fordringar

	2019-08-31	*2018-08-31*
Skattekonto	15 893	10 844
Summa	**15 893**	**10 844**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	*2018-08-31*
Ränta HSB avräkning	1 898	1 313
Fastighetsförsäkring	11 666	11 326
Summa	**13 564**	**12 639**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2019-08-31*	*2018-08-31*
Stadshypotek AB	0,95%	2019-10-04	2019-10-04	562 498	662 498
Stadshypotek AB	1,50%	2023-03-30	2023-03-30	562 498	662 498
Stadshypotek AB	1,05%	2022-03-30	2022-03-30	1 022 500	1 102 500
Swedbank Hypotek	1,15%	2020-04-24	2020-04-24	650 000	700 000
Swedbank Hypotek	1,11%	2021-09-24	2021-09-24	1 162 500	1 212 500
Summa				**3 959 996**	**4 339 996**
varav kortfristig del				1 412 498	380 000
varav långfristig del				2 547 498	3 959 996

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	*2018-08-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**7 000 000**	**7 000 000**

Not 10 Övriga skulder

	2019-08-31	*2018-08-31*
Personalens källskatt och sociala avgifter	300	362
Summa	**300**	**362**

Not 11 Fond för inre underhåll

	2019-08-31	*2018-08-31*
Vid årets början	31 370	32 774
Uttag under året	-31 370	-1 405
Vid årets slut	**-**	**31 369**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	*2018-08-31*
Förutbetalda avgifter och hyror	163 804	160 104
Räntekostnader lån	6 857	7 763
BoRevision	12 138	12 663
Arvoden & sociala avgifter	28 750	28 250
Summa	**211 549**	**208 780**

Underskrifter

Helsingborg, 2019 12 12

Anders Löfroth

Claes Rindbro

Malin Regnell

Gun Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/12-2019

Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Visitören i Helsingborg, org.nr. 743000-1037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Visitören i Helsingborg för räkenskapsåret 20180901-20190831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Malmö den 23 / 12 2019

.....
Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Camilla Bakklund
Av föreningen vald revisor

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne