

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening

Torget

i Kvidinge



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 helfria vardagar kl. 9–15, 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 Torget i Kvidinge, 737600-0670 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1958.

Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Kvidinge 200:16 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Kvidinge med adress Torggatan 16-20.

Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 511 m² samt 1 källarlokal på totalt 20 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 14 st
- 3 rum & kök: 8 st

Byggnaden fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Ny underhålls- och investeringsplan är framtagen tillsammans med HSB Skåne. Fastigheten är också besiktigad av HSB Skåne och styrelsen i februari 2018.

Underhåll utfört under året:

- Energideklaration gjord av Cowi. Kontroll gjort av dagvattenbrunnar.
- Asfaltering på norrsidan vid soptunnorna.

Framtida underhåll:

- Tvätta taket samt kontrollera status ev kontrollera möjligheten till solceller.
- Elstammar kontroll. Ev. byte av elstammar i trapphusen.
- Målning av trapphusen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 437 982 kr. Förra året var resultatet 526 542 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 1 180 287 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 1 165 807 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 1 januari 2019 med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Marietta Christensen, ordförande

Margareta Borg, vice ordförande

Torkel Höglund, sekreterare

Berit Camper

Omar Nabahani

Suppleant:

Anette Johansson

Abdulhadi Masmom

Revisorer har varit BoRevision, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärdar har varit Marietta Christensen och Torkel Höglund.

Anette Johansson har varit studieorganisatör.

Information och medlemsaktiviteter:

-Haft trädgårdsaktiviteter.

-Löpande medlemsinforamtion i trapphusen och postboxarna.

Föreningsmål:

Vi vill planera för framtida investeringar och önskar förverkliga våra medlemmars gemensamma visioner. Därför är vår ambition att förvalta fastigheten på ett ekonomiskt och ansvarsfullt sätt så att förening bibehåller en stabil ekonomi i fas med underhållsplanen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det 8 överlåtelser. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 31. 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)	1 425	1 391	1 363	1 333
Resultat efter finansiella poster (tkr)	438	527	328	407
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	459	439	324	373
Soliditet (%)	60	47	35	29
Årsavgift (kr/kvm)	943	920	915	897
Drift (kr/kvm)	317	314	349	375
Lån (kr/kvm)	777	989	1 410	1 504
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	2 732	1 916	1 789	1 110

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

PEL

Förändringar i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	105 225	-	518 276	710 312	526 542
Disposition enligt stämmobeslut				526 542	-526 542
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-121 324	121 324	
Årets resultat					437 982
Vid årets slut	105 225	-	496 952	1 258 178	437 982

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	437 982	526 542
Från fond för yttre underhåll*	121 324	12 179
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	459 306	438 721

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 258 178,00
Årets resultat	437 981,74
Balanseras i ny räkning	1 696 159,74

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

PEL

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 425 420	1 390 632
Övriga rörelseintäkter		8 899	20 777
Summa rörelsens intäkter		1 434 319	1 411 409
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-478 754	-473 904
Planerat underhåll		-121 324	-12 179
Övriga externa kostnader	3	-134 998	-127 648
Personalkostnader och arvoden	4	-148 929	-140 219
Avskrivningar		-98 555	-100 911
Summa rörelsens kostnader		-982 560	-854 861
Rörelseresultat		451 759	556 548
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 857	2 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 634	-32 168
Summa finansiella poster		-13 777	-30 006
Resultat efter finansiella poster		437 982	526 542
Årets resultat		437 982	526 542

Reda

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 575 627	2 666 848
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 003	29 337
Summa materiella anläggningstillgångar		2 597 630	2 696 185
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 598 130	2 696 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 729	4 351
Aktuell skattefordran		4 346	4 259
Övriga fordringar		6 318	6 227
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 165 807	1 180 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 317	22 025
Summa kortfristiga fordringar		1 209 517	1 217 149
<i>Kassa och bank</i>	8	9 482	7 053
Summa omsättningstillgångar		1 218 999	1 224 202
SUMMA TILLGÅNGAR		3 817 129	3 920 887

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		105 225	105 225
Fond för yttre underhåll		496 952	518 276
Summa bundet eget kapital		602 177	623 501
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 258 178	710 312
Årets resultat		437 982	526 542
Summa fritt eget kapital		1 696 160	1 236 854
Summa eget kapital		2 298 337	1 860 355
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 153 745	1 433 745
Summa långfristiga skulder		1 153 745	1 433 745
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	20 000	60 000
Leverantörsskulder		44 234	419 886
Övriga skulder		3 811	3 774
Fond för inre underhåll		5 978	5 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 024	137 149
Summa kortfristiga skulder		365 047	626 787
Summa skulder		1 518 792	2 060 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 817 129	3 920 887

PEB

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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 byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader	1,35 %
-Maskiner och inventarier	20 %

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 på basis av 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, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Det skattemässiga underskottet uppgår till 1 600 496 kr.

Nedskrivning

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.

PEL

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 425 420	1 390 632
	1 425 420	1 390 632
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	4 169	16 338
Övriga intäkter	4 730	4 439
	8 899	20 777
Summa	1 434 319	1 411 409

Årsavgiften är höjd från 1 januari 2018 med 2,5 % samt parabolavgiften är borttagen för de boende.

Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	21 862	23 205
Uppvärmning	207 548	185 733
Vatten	68 932	65 019
Renhållning	16 391	24 655
Löpande underhåll	67 321	100 228
Fastighetsservice	360	3 190
Fastighetsförsäkring	19 863	19 593
Kommunikation	63 719	39 523
Fastighetsavgift	12 758	12 758
Summa	478 754	473 904

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	613	1 096
Förvaltningskostnader	96 579	97 391
Förluster på fordringar	4 351	-
Lagsökningskostnader	1 426	3 784
Arvode extern revisor	16 638	8 913
Medlemsverksamhet	15 391	16 464
Summa	134 998	127 648

PEB

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lön	55 954	65 034
Styrelsearvoden	22 400	22 125
Vicevärdsarvoden	33 000	33 000
Förändring semesterlöneskuld	-823	-15 430
Sociala kostnader	38 398	35 490
Summa	148 929	140 219
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>4 112</i>	<i>3 216</i>

Föreningen har haft en deltidsanställd lokalvårdare.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 736 009	6 451 634
Årets investeringar		284 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 736 009	6 736 009
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 078 165	-3 984 587
Årets avskrivningar	-91 221	-93 578
Årets återföring avskrivningar		-
Justering felaktigt värde vid införandet av komponentmall		-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 169 386	-4 078 165
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 004	9 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 004	9 004
Utgående redovisat värde	2 575 627	2 666 848
varav byggnader	2 566 623	2 657 844
varav mark	9 004	9 004

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	3 376 000	850 000	4 226 000
Hyreshus lokaler	8 000		8 000
Summa	3 384 000	850 000	4 234 000

REK

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 671	9 000
Årets anskaffningar	-	36 671
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-9 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 671	36 671
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 334	-9 000
Årets avskrivningar	-7 334	-7 334
Årets försäljningar/utrangeringar	-	9 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 668	-7 334
Utgående redovisat värde	22 003	29 337

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	275	1 864
Swedbank	7 457	3 440
Swedbank	1 750	1 749
Summa	9 482	7 053

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	2,25 %	2018-09-25	2018-09-25	-	300 000
Swedbank Hypotek	0,46 %	2019-01-28	2019-01-28	350 000	370 000
Stadshypotek	1,10 %	2019-06-01	2019-06-01	823 745	823 745
Summa				1 173 745	1 493 745
varav kortfristig del				-20 000	-60 000
varav långfristig del				1 153 745	1 433 745

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

Beräknad skuld om fem år är ca 1 075 Tkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	4 314 000	4 314 000
Varav obelånade	-1 817 000	-1 817 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 497 000	2 497 000

PEG

Underskrifter

Kvidinge, 2019- 04- 02


Marietta Christensen


Margareta Borg


Torkel Höglund


Berit Camper


Omar Nabahani

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04- 05.


Afrodită Cristea
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Torget i Kvidinge, org.nr. 737600-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torget i Kvidinge för år 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 december 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 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.

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 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 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 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

TEG

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 Torget i Kvidinge för år 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 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.

Kvidinge den 14 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Afrodita Cristea

Av föreningen vald revisor

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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, 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.

Forordningar 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 forordningar.

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