

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen

Bergskäret



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.



Styrelsen för Brf Bergskäret, org.nr 716406-9192, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 1979-11-23. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun och äger fastigheten Bergskäret 1 med adress Alnögatan 56-86 i Rydebäck.

Föreningen har 31 bostadsrättslägenheter med en total tomtarea om 8 435 m² och total bostadsarea om 4 111 m² enligt taxeringsbeslut.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Från 1 maj 2016 sköter HSB Nordvästra Skåne den administrativa förvaltningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förningens underhållsplan har uppdaterats under året. Föreningen köper underhållsplan av HSB Skåne.

Utfört underhåll under året är:

- Renovering exteriör längan 64-67.

Styrelsen jobbar med underhållet enligt föreningens underhållsplan.

Årets resultat uppgår till -41 341 kr att jämföra med motsvarande resultat föregående år som var 220 794 kr. Detta året förekommer det mer underhåll.

Vid årets ingång hade föreningen 1 056 339 kr på konto i Handelsbanken. Den sista december 2018 var behållningen 1 069 944 kr.

Den 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med i genomsnitt 5 %.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 234	1 160	1 126	1 080
Årets resultat	-41	221	-246	-543
Soliditet (%)	5	5	3	5
Årsavgift kr/kvm*	332	451	439	423
Driftskostnader kr/kvm	251	231	423	288
Lån, kr/kvm	2 444	3 545	3 572	3 234
Överlåtelsevärde kr/kvm**	29 487	24 040		

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

*Här ingår även övriga avgifter som avser sopavgifter och kommunikationsavgifter.

** Överlåtelse i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under året. Under året förekommer 3 överlåtelser enligt inflyttningsdatum.

2018 års nyckeltal baseras på den taxerade ytan 4111 m². Tidigare år har nyckeltalen baserats på ytan enligt den ekonomiska planen som är 2 863 m².

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 55 medlemmar varav 31 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls i juni 2018.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Stefan Löfberg, ordförande
Thomas Gustafsson, kassör
Emil Karlsson, sekreterare
Kennet Månsson
Max Välemark

Suppleanter:

Sandra Karlsson

Revisor har varit auktoriserad revisor Daniel Larsson från KPMG AB

Information och aktiviteter

-Löpande information har gått ut till medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	599 000	-	132 253	-429 687	220 794
Disposition enligt stämmobeslut				220 794	-220 794
Från fond för yttre underhåll*			-382 253	382 253	
Till fond för yttre underhåll			250 000	-250 001	
Årets resultat					-41 341
Vid årets slut	599 000	-	-	-76 641	-41 341

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-76 641,00
Årets resultat	-41 340,05
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-117 981,05

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 233 924	1 159 524
Övriga rörelseintäkter	2	133 441	131 316
Summa rörelseintäkter		1 367 365	1 290 840
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 029 977	-660 238
Övriga externa kostnader	4	-96 993	-102 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 336	-157 691
Summa rörelsekostnader		-1 269 306	-920 465
Rörelseresultat		98 059	370 375
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 400	-149 581
Summa finansiella poster		-139 400	-149 581
Resultat efter finansiella poster		-41 341	220 794
Resultat före skatt		-41 341	220 794
Årets resultat		-41 341	220 794

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		9 564 232	9 706 568
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 564 232	9 706 568
Summa anläggningstillgångar		9 564 232	9 706 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		446	446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 734	54 150
Summa kortfristiga fordringar		56 180	54 596
<i>Kassa och bank</i>	6	1 069 944	1 056 339
Summa omsättningstillgångar		1 126 124	1 110 935
SUMMA TILLGÅNGAR		10 690 356	10 817 503

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		599 000	599 000
Fond för yttre underhåll		-	132 253
Summa bundet eget kapital		599 000	731 253
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-76 641	-429 687
Årets resultat		-41 341	220 794
Summa fritt eget kapital		-117 982	-208 893
Summa eget kapital		481 018	522 360
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	9 944 740	10 046 740
Summa långfristiga skulder		9 944 740	10 046 740
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	102 000	102 000
Leverantörsskulder		864	5 795
Aktuella skatteskulder		22 085	6 520
Övriga skulder		15 187	15 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124 462	118 901
Summa kortfristiga skulder		264 598	248 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 690 356	10 817 503

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-41 341	220 794
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	142 336	157 691
	<u>100 995</u>	<u>378 485</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 995	378 485
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 584	-22 530
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	16 195	-35 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 606	320 681
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-102 000	-78 198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 000	-78 198
 Årets kassaflöde	13 606	242 483
Likvida medel vid årets början	1 056 338	813 856
Likvida medel vid årets slut	1 069 944	1 056 339

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>	<i>%</i>
- Byggnader	Rak	120	1
- Standardförbättringar i Byggnaden	Rak	25	4
- Inventarier	Rak	5	20

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 budget.
Från och med 2018 görs det enligt underhållsplan.

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 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 233 924	1 159 524
Summa	1 233 924	1 159 524

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga serviceavgifter	131 316	131 316
Övriga intäkter	2 125	-
Summa	133 441	131 316

Övriga serviceavgifter avser sopavgifter och kommunikationsavgifter.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
EI	8 112	8 562
Fastighetsservice	86 800	86 999
Försäkring	32 140	31 620
Kommunikation	22 010	21 235
Löpande underhåll	33 113	269 106
Planerat underhåll	607 268	17 747
Fastighetsavgift/-skatt	240 534	224 969
Summa	1 029 977	660 238

Fastighetsavgiften på småhus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det der lägre avgift, 0,75 % av taxeringsvärdet för byggnaden och mark som tillhör bostäderna. Brf Bergskäret har olika värderingsenheter och för vissa värderingsenheter är det lägst att använda maxbeloppet och för andra enheter är det lägst att använda taxeringsvärdet.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kreditupplysning	400	1 600
Förvaltningskostnader	96 593	100 936
Summa	96 993	102 536

I posten förvaltningskostnader ingår bl.a.administrativ förvaltning, revisionsarvode och styrelsemiddagar.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 121 116	11 121 116
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 121 116	11 121 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 188 548	-2 046 212
Årets avskrivningar	-142 336	-142 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 330 884	-2 188 548
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	774 000	774 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	774 000	774 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	9 564 232	9 706 568

I det ingående ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnader ingår anskaffningsvärde för byggnader och standardförbättringar.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	26 734 000	11 005 000	37 739 000
Summa	26 734 000	11 005 000	37 739 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 291	87 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 291	87 291
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 291	-71 936
Årets avskrivningar	-	-15 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 291	-87 291
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	1 069 944	1 056 339
Summa	1 069 944	1 056 339

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,43 %	2022-12-01	2022-12-01	1 152 000	1 164 000
Stadshypotek	1,90 %	2020-01-30	2020-01-30	900 000	900 000
Stadshypotek	1,07 %	2021-09-30	2021-09-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,45 %	2019-03-30	2019-03-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,53 %	2022-09-30	2022-09-30	2 107 240	2 147 240
Stadshypotek	1,10 %	2021-09-01	2021-09-01	887 500	937 500
Summa				10 046 740	10 148 740
Avgår kortfristig del				102 000	102 000
Varav långfristig del				9 944 740	10 046 740

Beräknad skuld efter fem år är ca 9 540 Tkr.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 500 900	10 500 900
Summa ställda säkerheter	10 500 900	10 500 900

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Underskrifter

Helsingborg, 19-05-19.



Stefan Lörberg



Thomas Gustafsson



Emil Karlsson



Kennet Månsson



Max Välemark

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/5 - 19.
KPMG AB



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergskäret, org. nr 716406-9192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergskäret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergskäret för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg den 28 maj 2019

KPMG AB



Daniel Larsson

Auktoriserad 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 page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

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

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.

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. trapphusmålningsplan.

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