

# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening

## Brevbäraren

i Ängelholm



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](http://hsbnvs.se).

## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm, 716406-2452 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1987. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger Brevbäraren 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och garageplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Sunnanvindsgatan. Föreningen har 40 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 3 735 m<sup>2</sup>, 40 garage tillhörande respektive lägenhet, 9 parkeringsplatser och 1 kvartershus.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 3 rum & kök, 22 st
- 4 rum & kök, 18 st

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

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts i augusti 2018 av besiktningsman från HSB Skåne samt styrelsen. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande åtgärder utförts:

- Byte av dörrar och fönster på förråd.
- Reparation av burspråksfönster samt tvätt och målning av burspråkstak.
- Tvätt och målning av plåtbelagda takdelar på kvartersgården.
- Takpappbyte av en garagelänga.
- Energideklarering.

Följande större underhållsåtgärder planeras för de närmsta tio åren:

- Rensning och spolning av avloppsledningar.
- Grönfri-behandling av samtliga tak.
- Målning samtliga fönster.
- Exteriörbelysning.
- Byte maskiner tvättstuga.
- Byte fjärrvärmecentral

#### Ekonomi

Årets resultat uppgår till 166 651 kr. Förra året var resultatet 661 063 kr. Skillnaden beror på att föreningen haft mer kostnader för planerat underhåll än föregående år.

Intäkterna har varit något högre och beror på en höjning av årsavgiften med 1 % den 1 januari 2018. Under året har räntekostnaderna varit lägre. *K*

Den siste december 2018 var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 1 628 732 kr. Föreningen har även ett konto i Swedbank med en behållning på 15 500 kr vid årets slut.

Det finns ingen planerad avgiftshöjning för räkenskapsåret 2019.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Sven Scheiderbauer, ordförande

Bertil Centergård, sekreterare

Eva Zäther

Lars Persson

Per Stebner

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

Vicevärd har varit Bo Magnusson.

#### *Aktiviteter & information:*

En för vår brf, brf Kungsgården, brf Silversmeden och brf Rönne gemensam fritidskommitté har i samarbete med ABF arrangerat aktivitetkvällar med föredrag och musik.

Genom Brevbärarebladet (4 ggr/år) informerar vi medlemmarna. Föreningens hemsida hålls ständigt uppdaterad.

#### *Mål för verksamheten:*

Målet för vår bostadsrättsförening är att i samspel med alla medlemmar utveckla ett attraktivt, trivsamt och tryggt boende till en gynnsam kostnad med hänsyn till miljömässig hållbarhet och fastighetens långsiktiga värde.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### **Medlemsinformation**

Under året har tre bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 67.

### **Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 368	3 335	3 335	3 335
Resultat efter finansiella poster (tkr)	167	661	237	90
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	505	327	108	183
Soliditet (%)	34	30	30	30
Årsavgift (kr/kvm)	897	888	888	888
Drift (kr/kvm)	355	349	398	323
Lån (kr/kvm)	4 075	4 204	4 480	4 299
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	13 890	-	12 298	9 332

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

Nyckeltalen beräknas på bostadsyta som är 3 735 kvm.

De år endast en överlåtelse skett redovisas inget överlåtelsevärde. *K*

## 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	1 269 990	-	2 339 105	3 730 562	661 063
Disposition enligt stämmobeslut				661 063	-661 063
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll*			-638 638	638 638	
Årets resultat					166 651
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 269 990</b>	<b>-</b>	<b>2 000 467</b>	<b>4 730 263</b>	<b>166 651</b>

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

## Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	166 651	661 063
Från fond för yttre underhåll*	638 638	65 793
Till fond för yttre underhåll**	-300 000	-400 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>505 289</b>	<b>326 856</b>

\* 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	4 730 263,00
Årets resultat	166 650,79
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 896 913,79</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *K*

## 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>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 367 788	3 334 656
Övriga rörelseintäkter		21 707	23 802
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 389 495</b>	<b>3 358 458</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 324 439	-1 304 638
Planerat underhåll		-638 638	-65 793
Övriga externa kostnader	3	-150 905	-155 375
Personalkostnader och arvoden	4	-288 479	-278 963
Avskrivningar		-543 390	-543 391
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 945 851</b>	<b>-2 348 160</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>443 644</b>	<b>1 010 298</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 310	2 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 303	-351 906
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 993</b>	<b>-349 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>166 651</b>	<b>661 063</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>166 651</b>	<b>661 063</b>

*R*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 160 797	22 701 217
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 969	5 939
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 163 766</b>	<b>22 707 156</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 164 266</b>	<b>22 707 656</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 288	-
Aktuell skattefordran		2 580	-
Övriga fordringar		21 841	13 351
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 628 732	1 494 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 732	62 842
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 725 173</b>	<b>1 570 959</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	15 500	15 537
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 740 673</b>	<b>1 586 496</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 904 939</b>	<b>24 294 152</b>

*kl*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 269 990	1 269 990
Fond för yttre underhåll		2 000 467	2 339 105
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 270 457</b>	<b>3 609 095</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 730 263	3 730 562
Årets resultat		166 651	661 063
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 896 914</b>	<b>4 391 625</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 167 371</b>	<b>8 000 720</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 718 654	15 218 654
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 718 654</b>	<b>15 218 654</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	500 000	485 000
Leverantörsskulder		173 486	195 563
Aktuella skatteskulder		-	17 276
Övriga skulder		3 990	4 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		341 438	372 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 018 914</b>	<b>1 074 778</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 737 568</b>	<b>16 293 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 904 939</b>	<b>24 294 152</b>

K



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	2,01
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 33

### Fordringar

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


### Fond för yttre underhåll

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 351 588	3 318 456
Hyror	16 200	16 200
	<u>3 367 788</u>	<u>3 334 656</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	21 707	23 802
	<u>21 707</u>	<u>23 802</u>
<b>Summa</b>	<b>3 389 495</b>	<b>3 358 458</b>

### Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
EI	37 641	35 767
Uppvärmning	391 483	391 219
Vatten	148 246	141 190
Renhållning	54 174	68 432
Löpande underhåll	192 677	169 848
Fastighetservice	64 678	58 144
Fastighetsförsäkring	41 804	41 125
Kommunikation	110 207	110 209
Fastighetsavgift	283 529	288 704
<b>Summa</b>	<b>1 324 439</b>	<b>1 304 638</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	3 452	4 660
Förvaltningskostnader	107 225	110 622
Arvode extern revisor	12 888	12 663
Medlemsverksamhet	27 340	27 430
<b>Summa</b>	<b>150 905</b>	<b>155 375</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lön anställda och övriga	142 511	139 239
Styrelsearvoden	89 600	88 508
Ersättning utöver styrelsearbete	6 000	-
Övriga arvoden	2 999	4 700
Sociala kostnader	47 369	46 516
<b>Summa</b>	<b>288 479</b>	<b>278 963</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>200</i>	<i>200</i>

I posten anställda och övriga ingår lön till vicevärd och städerska samt lön till medlemmar som utfört arbete i föreningen.

#### Medelantalet anställda

Föreningen har under 2017 och 2018 endast haft timanställda.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 842 658	26 842 658
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 842 658	26 842 658
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 046 441	-4 506 020
Årets avskrivningar	-540 420	-540 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 586 861	-5 046 441
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 160 797</b>	<b>22 701 217</b>
varav byggnader	21 255 797	21 796 217
varav mark	905 000	905 000

Från och med 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick fiberinstallation från 2009 och utemiljö från 2010.

Investeringar:

År 2016 byte av fläktar och ventilationssystem

År 2015 garageportar

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	24 724 000	13 080 000	37 804 000
<b>Summa</b>	<b>24 724 000</b>	<b>13 080 000</b>	<b>37 804 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 050	88 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 050	88 050
Ingående ackumulerade avskrivningar	-82 111	-79 142
Årets avskrivningar	-2 970	-2 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 081	-82 111
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 969</b>	<b>5 939</b>

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	118	118
Swedbank	15 382	15 419
<b>Summa</b>	<b>15 500</b>	<b>15 537</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	2,82 %	2019-03-27	2019-03-27	2 600 000	2 600 000
Swedbank Hypotek	0,72 %	2019-01-28	2019-01-28	2 255 000	2 300 000
Swedbank Hypotek	1,99 %	2023-12-21	2023-12-21	2 886 327	3 046 327
Swedbank Hypotek	1,76 %	2022-12-22	2022-12-22	2 962 327	3 122 327
Swedbank Hypotek	0,71 %	2019-02-28	2019-02-28	887 500	937 500
SEB	1,54 %	2020-05-28	2020-05-28	2 412 500	2 462 500
Stadshypotek	2,13 %	2021-06-30	2021-06-30	1 215 000	1 235 000
<b>Summa</b>				<b>15 218 654</b>	<b>15 703 654</b>
varav kortfristig del				-500 000	-485 000
varav långfristig del				14 718 654	15 218 654

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden vara 12 718 654 kr om fem år. Två av lånen löper med 3-månadersränta, låneskuld 2 255 000 kr samt 887 500 kr.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	24 240 000	24 240 000
Varav obelånade	-57 000	-57 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>24 183 000</b>	<b>24 183 000</b>

## Underskrifter

Ängelholm, 2019-03-20.



Sven Scheiderbauer



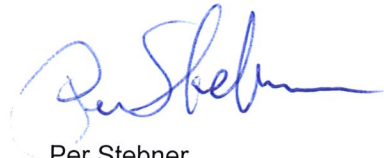
Bertil Centergård



Lars Persson



Eva Zäther



Per Stebner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20.



BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brevbäraren i Ängelholm, org.nr. 716406-2452

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm 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 uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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


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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Ängelholm den 25/03 2019

Afrodita Cristea

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Per-Erik Gillberg

Av föreningens vald revisor









# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktspå bild 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