

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening

Harsyran

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 ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen 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 Harsyran i Ängelholm, 739400-0611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

HSB Bostadsrättsförening Harsyran är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Harsyran 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Planteringsvägen 46 A-D och 48 A-E.

Inflyttning skedde under år 1954. Föreningen har 73 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 410 m², 8 lokaler på totalt 187,5 m², 17 garage och 66 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 45 st
- 3 rum & kök: 24 st

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll


Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 18 september 2018 av Anders Granslund Underhållsplanering AB. Inga problem upptäcktes vid besiktningen.

Föreningen har köpt en ny underhållsplan genom Anders Granslund Underhållsplanering AB hösten 2018.

De underhållsåtgärder som har gjorts under året är följande:

- Nytt avtal med Telia som innebär, förutom TV, även bredband och bredbandstelefon till alla lägenheter.
- Energideklarationen har förnyats.

De största underhållsåtgärderna som planeras under den kommande 10-årsperioden enligt underhållsplanen är:

- Byte av elledningar
- Byte av ventiler och termostater till värmelement
- byte tvättmaskiner 

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 742 tkr, jämfört med cirka 644 tkr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till cirka 737 tkr, jämfört med cirka 710 tkr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Den siste december hade föreningen ca 1 627 tkr på sitt avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne.

Ingen avgiftsjustering har gjorts under året.

Styrelsen har beslutat att ingen avgiftsjustering kommer att göras under 2019.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2018. 19 röstberättigade medlemmar deltog på stämman.

Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Göran Nilsson, ordförande
 Christer Zetterlund, vice ordförande
 Anders Svensson, sekreterare
 Reija Brixhall
 Alexander Nilsson

Revisorer

Revisorer har varit Annelie Andersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information till medlemmar

Information har lämnats vid stämman. Informationsbrev har gått ut till medlemmarna angående det nya avtalet med Telia samt utdelning av ny utrustning. Det har även givits allmän information på anslagstavlor samt information avseende avgiftsförändring inför 2019.

Mål för verksamheten

Styrelsen har som målsättning att skapa goda förutsättningar för en väl fungerande ekonomi där ett bra och trivsamt boende står i centrum och där miljö, funktion och trygghet är viktiga hörnpelare. Andra viktiga mål är att tillgodose gemensamma intressen och stärka gemenskapen. Föreningen vill också främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Målen omsätts i handling genom att ändamålen ligger till grund för föreningens löpande arbete. Målen ska också omsättas i handling genom uppföljning av underhållsplanen.

Övrigt

Nytt avtal med HSB Nordvästra Skåne för områdesförvaltning och administrativ förvaltning. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 (varav 73 röstberättigade). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83 (varav 73 röstberättigade). 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)	3 269	3 267	3 265	3 265
Resultat efter finansiella poster (tkr)	742	644	592	510
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	737	710	617	531
Soliditet	33%	29%	25%	22%
Årsavgift (kr/kvm)	707	707	707	707
Drift (kr/kvm)	328	354	346	324
Lån (kr/kvm)	2 859	3 036	3 366	3 522
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 815	13 885	10 654	9 492

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är på 4 597,5 kvm.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	82 985	-	3 625 599	1 700 559	644 339
Disposition enligt stämmobeslut				644 339	-644 339
Till fond för yttre underhåll			98 000	-98 000	
Från fond för yttre underhåll*			-92 375	92 376	
Årets resultat					742 753
Vid årets slut	82 985	-	3 631 224	2 339 274	742 753

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	742 753	644 339
Från fond för yttre underhåll*	92 375	65 626
Till fond för yttre underhåll**	-98 000	-
Resultat efter disposition av underhåll	737 128	709 965

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 339 274,00
Årets resultat	<u>742 753,11</u>
Balanseras i ny räkning	3 082 027,11

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>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 269 492	3 267 277
Övriga rörelseintäkter		24 506	86 555
Summa rörelsens intäkter		3 293 998	3 353 832
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 506 904	-1 628 889
Planerat underhåll		-92 375	-65 626
Övriga externa kostnader	3	-201 722	-200 737
Personalkostnader och arvoden	4	-72 533	-66 265
Avskrivningar		-415 980	-415 980
Summa rörelsens kostnader		-2 289 514	-2 377 497
Rörelseresultat		1 004 484	976 335
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 367	2 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 098	-334 744
Summa finansiella poster		-261 731	-331 996
Resultat efter finansiella poster		742 753	644 339
Årets resultat		742 753	644 339

K

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>			
Byggnader och mark	5	18 741 221	19 157 200
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 741 221	19 157 200
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 741 721	19 157 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 002	4 780
Aktuell skattefordran		18 176	18 176
Övriga fordringar		27 656	28 573
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 626 673	1 277 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 269	62 693
Summa kortfristiga fordringar		1 755 776	1 391 323
Summa omsättningstillgångar		1 755 776	1 391 323
SUMMA TILLGÅNGAR		20 497 497	20 549 023

ll

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		82 985	82 985
Fond för yttre underhåll		3 631 224	3 625 599
Summa bundet eget kapital		3 714 209	3 708 584
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 339 274	1 700 559
Årets resultat		742 753	644 339
Summa fritt eget kapital		3 082 027	2 344 898
Summa eget kapital		6 796 236	6 053 482
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	12 306 552	13 153 056
Summa långfristiga skulder		12 306 552	13 153 056
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	836 504	806 504
Leverantörsskulder		244 840	228 721
Övriga skulder		1 911	-
Fond för inre underhåll		9 069	9 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302 385	298 191
Summa kortfristiga skulder		1 394 709	1 342 485
Summa skulder		13 701 261	14 495 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 497 497	20 549 023

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, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,69%
- Ombyggnader	10%

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.

Nedskrivningar 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. *N*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 118 416	3 118 416
Hyror	151 076	148 861
	<u>3 269 492</u>	<u>3 267 277</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	379	5 214
Övriga intäkter	24 127	81 341
	<u>24 506</u>	<u>86 555</u>
Summa	3 293 998	3 353 832

Ingen avgiftsjustering har gjorts under året. Årets övriga intäkter avser främst ersättning och återbäring från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
EI	76 123	73 852
Uppvärmning	520 870	519 541
Vatten	127 297	131 003
Renhållning	74 755	75 789
Löpande underhåll	145 663	225 598
Fastighetsservice	320 370	405 089
Fastighetsförsäkring	59 946	59 090
Kommunikation	102 090	59 137
Fastighetsavgift	79 790	79 790
Summa	1 506 904	1 628 889

Löpande underhåll kan variera mycket från år till år då den främst utgörs av reparationskostnader.

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	749	767
Förvaltningskostnader	144 999	148 335
Juridiska kostnader	3 620	236
Arvode extern revisor	9 138	8 913
Medlemsavgifter	43 216	42 486
Summa	201 722	200 737

I förvaltningskostnader ingår bland annat administrativ förvaltning, kreditupplysning och kostnader i samband med stämmor och styrelsemöten. *KL*

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 387	48 730
Ersättning utöver styrelsearbete	8 550	-
Milersättning	121	-
Föreningsvald revisor	4 430	4 430
Sociala kostnader	14 045	13 105
Summa	72 533	66 265

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 623 840	24 623 840
Årets investeringar, postboxar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 623 840	24 623 840
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 542 465	-9 126 485
Årets avskrivningar	-415 979	-415 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 958 444	-9 542 465
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 075 825	4 075 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 075 825	4 075 825
Utgående redovisat värde	18 741 221	19 157 200
varav byggnader	14 665 396	15 081 375
varav mark	4 075 825	4 075 825

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Postboxar (2015)
- Utemiljö (2012 och 2013)
- Fasader (2011)
- Miljöhus (2009)
- Parkeringsplatser och stödmurar (2008)
- Fönster (2005)
- V/A ledningar, badrum, värmesystem och tvättstugor (2003)
- Balkonger (1985)
- Värmeanläggning (1984)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 600 000	6 600 000	25 200 000
Hyreshus lokaler	419 000	-	419 000
Summa	19 019 000	6 600 000	25 619 000

Taxerad yta för byggnader och mark är 8 206 kvm. *ML*

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 164	17 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 164	17 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 164	-17 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 164	-17 164
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek AB	1,46%	2022-09-01	2022-09-01	1 235 000	1 367 000
Swedbank Hypotek	0,868%	rörlig	rörlig	1 145 633	1 265 633
Swedbank Hypotek	1,34%	2021-11-25	2021-11-25	1 143 018	1 259 018
Stadshypotek AB	1,58%	2022-12-30	2022-12-30	2 180 000	2 180 000
Swedbank Hypotek	1,11%	2021-09-24	2021-09-24	1 280 682	1 396 682
Swedbank Hypotek	0,903%	rörlig	rörlig	957 500	1 072 500
Swedbank Hypotek	0,657%	rörlig	rörlig	1 319 995	1 424 995
Swedbank Hypotek	3,13 %	2019-04-25	2019-04-25	1 940 614	1 996 866
Swedbank Hypotek	3,27 %	2020-04-27	2020-04-27	1 940 614	1 996 866
Summa				13 143 056	13 959 560
varav kortfristig del				836 504	806 504
varav långfristig del				12 306 552	13 153 056

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

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 142 000	18 142 000
Varav obelånade	-	-
Summa	18 142 000	18 142 000

Underskrifter

Ängelholm, 2019- 03 - 27.



Göran Nilsson

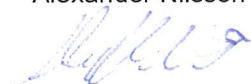


Anders Svensson



Reija Brixhall

Alexander Nilsson



Christer Zetterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 4 -3 .



Annelie Andersson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Harsyran i Ängelholm, org.nr. 739400-0611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harsyran 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 uttalande

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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. 

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 Harsyrån 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Ängelholm den 31/4 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Annelie Andersson
Av föreningen vald revisor

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. 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