

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening

Liljan

i Åstorp



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 www.hsbhbg.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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 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 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida www.hsbhbg.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Liljan i Åstorp, 737600-0985 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1949. Föreningen har sitt säte i Åstorp och äger fastigheten Dahlian 8 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Åstorp med adress: Västergatan 19 A-B.

Föreningen har 18 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 104 m² samt 1 hyreslokal på totalt 55 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 12 st

3 rum & kök, 6 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Från 1 januari 2017 är byggnaden fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen genomförde 2005 stambyte och badrumsrenovering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

I augusti 2016 har besiktning utförts av föreningens tak av Anders Bondesson från A-konsult.

Vad konstaterades vid besiktningen:

Det var lite otätt vid antennanslutningen. Eftersom vi dragit in fiber i huset kommer vi att ta bort antennen och låta laga taket där. Annars bedömdes att taket ser bra ut och kommer att klara sig i 8-10 år.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Utfört underhåll/investeringar under året:

-Vi har utfört fasadrenovering, renovering av balkonggolven samt uppfört ett miljöhus.

-Nya tvättmaskiner.

Mellanväggar/vindskydd kommer att bytas under våren 2017.

Installation av fiber är påbörjat och kommer slutföras under 2017.

Övriga underhållsåtgärder inom de kommande tio åren:

-Styr och reglerenhet på vattenburen värme.

-Tak.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 191 321 kr. Förra året var resultatet 328 049 kr.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 192 376 kr (fg. år 188 049 kr). Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. *AC*

Avgifterna höjdes med 1 % den 1 januari 2016. Se vidare not 1.

Kostnaderna för planerat underhåll avser nya tvättmaskiner.

Kostnaderna för fasadrenovering, balkonrenovering och nytt miljöhus uppgår till 2 878 834 kr. Posten finns redovisad under byggnader i balansräkningen och avskrivningstid är 30 år.

Avskrivningskostnaderna har ökat då det numer görs avskrivningar på fasadrenoveringen.

Vid årets ingång hade föreningen 1 718 570 kr på sitt avräkningskonto i HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 539 702 kr.

För att finansiera fasadrenovering har föreningen tagit ett nytt lån på 1,5 miljoner med en ränta på 1,01 %.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2017.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ingvor Green, ordförande
Gun Flintberg, sekreterare
Stefan Torstensson
Robin Johansson
Johan Tilly

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingvor Green, Gun Flintberg och Johan Tilly.

Revisorer har varit Anne Gustavsson med Marianne Arvidsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Ingvor Green med Lars Gunnarsson som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Lars Gunnarsson (ordförande) och Marianne Arvidsson.

Lars Gunnarsson har varit vicevärd.

Information och aktiviteter:

Många nyhetsbrev har satts upp i trapphusen och en del har lämnats direkt vid dörrarna, för att informera om alla aktiviteter som pågått i huset. Även NCC har delat ut några informationslappar. Det har inte varit några medlemsaktiviteter pga. renoveringsarbetet däremot har vår uteplats utnyttjats mer eftersom våra balkonger varit nedmonterade.

Föreningsmål:

Öka delaktigheten i föreningen genom aktivt arbete kring utemiljön, trädgård, trivsel och övrigt som medlemmarna önskar.

Målen ska uppnås genom:

Genom klar och tydlig information. Vara lyhörda. Tydligt förmedla föreningens målsättningar. Aktivera medlemmarna. *AC*

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits enligt inflyttningsdatum. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21, varav 19 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	940	928	915	905
Resultat efter finansiella poster (tkr)	191	328	298	238
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	192	188	174	145
Soliditet (%)	48	63	58	52
Årsavgift (kr/kvm)	809	801	793	786
Drift (kr/kvm)	304	307	321	302
Lån (kr/kvm)	2 258	1 084	1 171	1 257
Överlåtelsevärde (kr/kvm)			3 367	2 243

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltaal beräknas på bostads- och lokalytan som är 1 159 kvm.

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	2 363 901	2 035 852
Årets resultat	191 321	328 049
Vid årets slut	2 555 222	2 363 901

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 066 480,92
Årets resultat	191 321,01
Balanseras i ny räkning	1 257 801,93

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		939 576	928 203
Övriga rörelseintäkter		33 291	6 000
Summa rörelsens intäkter		<u>972 867</u>	<u>934 203</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-352 749	-356 177
Planerat underhåll		-101 055	-
Övriga externa kostnader	3	-93 107	-92 264
Personalkostnader och arvoden	4	-58 947	-58 332
Avskrivningar		-155 669	-68 018
Summa rörelsens kostnader		<u>-761 527</u>	<u>-574 791</u>
Rörelseresultat		<u>211 340</u>	<u>359 412</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 080	4 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-22 099	-35 787
Summa finansiella poster		<u>-20 019</u>	<u>-31 363</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>191 321</u>	<u>328 049</u>
Årets resultat		<u>191 321</u>	<u>328 049</u>

AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 729 616	2 006 451
Pågående nyanläggningar		-	7 175
Summa materiella anläggningstillgångar		4 729 616	2 013 626
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 730 116	2 014 126
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		10 227	11 848
Övriga fordringar	9	1 766	1 669
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		539 702	1 718 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 607	17 377
Summa kortfristiga fordringar		569 302	1 749 464
<i>Kassa och bank</i>	11	877	83
Summa omsättningstillgångar		570 179	1 749 547
SUMMA TILLGÅNGAR		5 300 295	3 763 673

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 240	20 240
Fond för yttre underhåll		1 277 180	1 278 235
Summa bundet eget kapital		1 297 420	1 298 475
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 066 481	737 377
Årets resultat		191 321	328 049
Summa fritt eget kapital		1 257 802	1 065 426
Summa eget kapital		2 555 222	2 363 901
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 436 863	1 156 863
Summa långfristiga skulder		2 436 863	1 156 863
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	180 000	100 000
Leverantörsskulder		42 606	59 152
Övriga skulder	14	1 228	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	84 376	82 529
Summa kortfristiga skulder		308 210	242 909
Summa skulder		2 745 073	1 399 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 300 295	3 763 673

AC

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Almänna upplysningar

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

%
2,03

Fordringar

Fordringar har 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.

Nedskrivning av materiella anläggningar

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. *K*

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	893 628	884 748
Hyror	45 948	43 455
	<u>939 576</u>	<u>928 203</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	33 291	6 000
	<u>33 291</u>	<u>6 000</u>
Summa	972 867	934 203

Övriga intäkter avser bla. kostnader som är fakturerade de boende för extrabeställningar avseende balkongerna.

Hälften av kostnaden för renhållning för sista kvartalet är fakturerat till Brf Dahlian, då föreningarna numer har ett delat soprum.

Not 2 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ei	19 329	18 546
Uppvärmning	127 181	127 528
Vatten	45 680	47 972
Renhållning	30 718	20 830
Löpande underhåll	7 856	21 724
Fastighetsservice	84 549	83 526
Fastighetsförsäkring	10 877	10 785
Kommunikation	11 948	12 276
Fastighetsavgift	14 611	12 990
Summa	352 749	356 177

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande bostadsmark. För Brf Liljan i Åstorp ger procentuell andel av taxerat värde lägst avgift.

Löpande underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löpande underhåll	7 211	19 589
Löpande underhåll tvättstugor	-	313
Löpande underhåll utemiljö	645	1 822
Summa	7 856	21 724

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kreditupplysning	200	200
Kontorsmaterial	978	1 297
Förvaltning	68 373	67 063
Arvode BoRevision	7 500	7 300
Medlemsavgifter	16 056	16 404
Summa	93 107	92 264

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Vicevärdsarvoden	24 000	24 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	12 947	12 332
Summa	58 947	58 332

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	2 080	4 424
Summa	2 080	4 424

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader lån	22 099	35 787
Summa	22 099	35 787

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 805 825	4 805 825
Årets investeringar	2 878 834	-
Årets avyttringar/utrangeringar tidigare fasad	-262 951	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 421 708	4 805 825
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 809 374	-2 741 356
Årets avskrivningar	-155 669	-68 018
Årets avyttringar/utrangeringar, tidigare fasad	262 951	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 702 092	-2 809 374
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	4 729 616	2 006 451
varav byggnader	4 719 616	1 996 451
varav mark	10 000	10 000

I byggnadsvärdet ingår följande om- och tillbyggnader:

1985, värmeanläggning
1991, kabel-TV
1991, balkong- takrenovering
2005, stambyte
2007, säkerhetsdörrar
2009, fjärrvärmeanslutning
2016, fasader, balkonger, miljöhus

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	3 222 000	1 155 000	4 377 000
Hyreshus lokaler	148 000		148 000
Summa	3 370 000	1 155 000	4 525 000

Taxerad yta för byggnader och mark är 1155 kvm.

Pågående nyanläggning

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	7 175	-
Årets anskaffningar, fasader nedlagda kostnader	2 738 152	7 175
Överfört till byggnader	-2 745 327	-
Vid årets slut	-	7 175

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 766	1 669
Summa	1 766	1 669

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	14 353	10 877
Ränta HSB avräkning	1 983	4 326
Kabel-TV	1 271	2 174
Summa	17 607	17 377

Not 11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handkassa	-	21
Swedbank	877	62
Summa	877	83

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 240	-	1 278 235	737 377	328 049
Disposition enligt stämmobeslut				328 049	-328 049
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-101 055	101 055	
Årets resultat					191 321
Vid årets slut	20 240	-	1 277 180	1 066 481	191 321

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	191 321	328 049
Från fond för yttre underhåll*	101 055	-
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-140 000
Resultat efter disposition av underhåll	192 376	188 049

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek AB	1,00 %	2019-01-30	2019-01-30	1 156 863	1 256 863
Stadshypotek AB	1,01 %	2020-06-01	2020-06-01	1 460 000	-
Summa				2 616 863	1 256 863
Varav kortfristig del				-180 000	-100 000
Varav långfristig del				2 436 863	1 156 863

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 732 000	2 544 000
Varav obelånade	-	-
Summa	2 732 000	2 544 000

Not 14 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 228	1 228
Summa	1 228	1 228

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Arvode BoRevision AB	7 500	7 300
Räntekostnader lån	1 005	2 859
Förutbetalda avgifter och hyror	75 871	72 370
Summa	84 376	82 529

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2017.

Underskrifter

Åstorp, 2017-03-13.



Ingvor Green



Gun Flintberg



Stefan Torstensson



Robin Johansson



Johan Tilly

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-14.



Anne Gustavsson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Liljan i Åstorp org.nr. 737600-0985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liljan i Åstorp för år 2016.

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 2016 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 god revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 revisionsred 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionell 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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. *IC*

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 Liljan i Åstorp för år 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Åstorp den 14/3 2017


.....

Afrodită Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....

Anne Gustavsson
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

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 utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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. kontanter, bankmedel 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