

ÅRSREDOVISNING 2017

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 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 vardagar mellan klockan 12–14 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 Liljan i Åstorp, 737600-0985 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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

Från 1 januari 2017 är byggnaden fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen genomförde 2005 stambyte och badrumsrenovering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Utfört underhåll/investeringar under året:
-Installation av fiber.

Övriga underhållsåtgärder inom de kommande tio åren:
-Styr och reglerenhet på vattenburen värme.
-Tak.
-Nya fönster på källarplanet.

Årets resultat uppgår till 191 530 kr. Förra året var resultatet 191 321 kr.

Kostnaden för installation av fiber är 263 870 kr. Posten är redovisad som en investering och avskrivning sker på 10 år.

Vid årets ingång hade föreningen 539 702 kr på sitt avräkningskonto i HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 725 023 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1 % från 1 januari 2018. *nc*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Lars Gunnarsson, ordförande
Stefan Torstensson, vice ordförande
Gun Flintberg, sekreterare
Johan Tilly

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Torstensson 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 Lars Gunnarsson med Stefan Torstensson som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Katarina Gustafsson(ordförande) och Marianne Arvidsson.

Information och aktiviteter:

-Info angående åtgärder av balkonger.

Föreningsmål:

-Öka delaktigheten i föreningen genom aktivt arbete kring, utemiljön, trädgård, trivsel och övrigt som medlemmarna önskar, samt att göra ett bra ekonomiskt resultat.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtits enligt inflyttningsdatum. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 20. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	936	940	928	915
Resultat efter finansiella poster (tkr)	192	191	328	298
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	122	192	188	174
Soliditet (%)	49	48	63	58
Årsavgift (kr/kvm)	809	809	801	793
Drift (kr/kvm)	361	304	307	321
Lån (kr/kvm)	2 103	2 258	1 084	1 171
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 525			3 367

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

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	20 240	-	1 277 180	1 066 481	191 321
Disposition enligt stämmobeslut				191 321	-191 321
Till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000	
Årets resultat					191 530
Vid årets slut	20 240	-	1 347 180	1 187 802	191 530

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	191 530	191 321
Från fond för yttre underhåll*	-	101 055
Till fond för yttre underhåll**	-70 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	121 530	192 376

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 187 801,93
Årets resultat	191 529,67
Balanseras i ny räkning	1 379 331,60

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. //

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		935 536	939 576
Övriga rörelseintäkter		31 681	33 291
Summa rörelsens intäkter		967 217	972 867
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-417 921	-352 749
Planerat underhåll		-	-101 055
Övriga externa kostnader	3	-105 353	-93 107
Personalkostnader och arvoden	4	-43 177	-58 947
Avskrivningar		-184 816	-155 669
Summa rörelsens kostnader		-751 267	-761 527
Rörelseresultat		215 950	211 340
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 132	2 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 552	-22 099
Summa finansiella poster		-24 420	-20 019
Resultat efter finansiella poster		191 530	191 321
Årets resultat		191 530	191 321

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 811 430	4 729 616
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 520	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 816 950	4 729 616
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 817 450	4 730 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		10 227	10 227
Övriga fordringar		14 252	1 766
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		725 023	539 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 690	17 607
Summa kortfristiga fordringar		765 192	569 302
<i>Kassa och bank</i>	8	3 729	877
Summa omsättningstillgångar		768 921	570 179
SUMMA TILLGÅNGAR		5 586 371	5 300 295

11

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 240	20 240
Fond för yttre underhåll		1 347 180	1 277 180
Summa bundet eget kapital		1 367 420	1 297 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 187 802	1 066 481
Årets resultat		191 530	191 321
Summa fritt eget kapital		1 379 332	1 257 802
Summa eget kapital		2 746 752	2 555 222
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 256 863	2 436 863
Summa långfristiga skulder		2 256 863	2 436 863
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	180 000	180 000
Leverantörsskulder		323 442	42 606
Övriga skulder		-	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 314	84 376
Summa kortfristiga skulder		582 756	308 210
Summa skulder		2 839 619	2 745 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 586 371	5 300 295

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	2,4

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	893 628	893 628
Hyror	41 908	45 948
	<u>935 536</u>	<u>939 576</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	31 681	33 291
	<u>31 681</u>	<u>33 291</u>
Summa	967 217	972 867

Övriga intäkter avser kostnaden för renhållning som faktureras till Brf Dahlian, då förenigarna har ett delat soprum.

Not 2 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ei	20 784	19 329
Uppvärmning	128 348	127 181
Vatten	49 166	45 680
Renhållning	49 365	30 718
Löpande underhåll	20 981	7 856
Fastighetsservice	85 215	84 549
Fastighetsförsäkring	14 353	10 877
Kommunikation	35 098	11 948
Fastighetsavgift	14 611	14 611
Summa	417 921	352 749

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.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kreditupplysning	400	200
Kontorsmaterial	688	978
Förvaltning	79 118	68 373
Arvode BoRevision	7 825	7 500
Medlemsavgifter	17 322	16 056
Summa	105 353	93 107

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	22 000	20 000
Vicevärdsarvoden	10 000	24 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	9 177	12 947
Summa	43 177	58 947

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Föreningen har ej längre någon vicevärd utan styrelsen delar på dessa sysslor.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 421 708	4 805 825
Årets investeringar	263 870	2 878 834
Årets avyttringar/utrangeringar tidigare fasad		-262 951
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 685 578	7 421 708
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 702 092	-2 809 374
Årets avskrivningar	-182 056	-155 669
Årets avyttringar/utrangeringar, tidigare fasad		262 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 884 148	-2 702 092
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	4 811 430	4 729 616
varav byggnader	4 801 431	4 719 616
varav mark	10 000	10 000

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

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	
Årets anskaffningar (dator)	8 280	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 280	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	
Årets avskrivningar	-2 760	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 760	-
Utgående redovisat värde	5 520	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	3 729	877
Summa	3 729	877

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek AB	1,00 %	2019-01-30	2019-01-30	1 056 863	1 156 863
Stadshypotek AB	1,01 %	2020-06-01	2020-06-01	1 380 000	1 460 000
Summa				2 436 863	2 616 863
Varav kortfristig del				-180 000	-180 000
Varav långfristig del				2 256 863	2 436 863

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 732 000	2 732 000
Varav obelånade	-	-
Summa	2 732 000	2 732 000

Underskrifter

Åstorp, 2018-03-07.



Lars Gunnarsson

Stefan Torstensson



Gun Flintberg



Johan Tilly



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-21.



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 01/01/2017-31/12/2017.

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 2017 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *K*

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 01/01/2017-31/12/2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlopande 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att uppläcka 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.

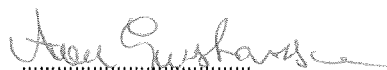
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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 överträdelse 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 21/03 2018


.....

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige 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 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 normalfall) 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne