

ÅRSREDOVISNING 2018

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 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 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Byggnaden fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar:

- Fiberanslutning 2017.
- Fasadrenovering och miljöhus 2016.
- Stambyte och badrumsrenovering 2005.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga större åtgärder eller större investeringar gjordes - 2018. Dock gjordes en radonmätning som utfördes under våren. Mätningen fick ett godkänt resultat utan anmärkningar. Radonova utförde radonmätningen.

Övriga underhållsåtgärder inom de kommande tio åren:

- Nytt tak.
- Renovering av toalett i uthyrningslokal (kvartal1 2019).
- Nedmontering av tv-antenn samt att täta/plugga genomföringen (våren 2019).
- Energideklaration är gjord (i år 2019) väntar på analys och förslag på eventuella åtgärder.
- Installation av vattenfilter pga hög kalkhalt.

Årets resultat uppgår till 201 429 kr. Förra året var resultatet 191 530 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 725 023 kr på sitt avräkningskonto i HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 657 515 kr.

Avgiftshöjningen sattes till 1% för 2019. Ny rutin för nyinflyttade framtagen.

Handwritten signature

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extrastämma gällande de nya stadgarna, beslut 2 av 2, stämman hölls den 2018-03-07.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Lars Gunnarsson, ordförande

Stefan Torstensson, vice ordförande

Gun Flintberg, sekreterare

Johan Tilly

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

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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	942	936	940	928
Resultat efter finansiella poster (tkr)	201	192	191	328
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	151	122	192	188
Soliditet (%)	55	49	48	63
Årsavgift (kr/kvm)	817	809	809	801
Drift (kr/kvm)	341	361	304	307
Lån (kr/kvm)	1 947	2 103	2 258	1 084
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 345	7 525		

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

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 240	-	1 347 180	1 187 802	191 530
Disposition enligt stämmobeslut				191 530	-191 530
Till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Årets resultat					201 429
Vid årets slut	20 240	-	1 397 180	1 329 332	201 429

Handwritten signature

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	201 429	191 530
Till fond för yttre underhåll	-50 000	-70 000
Resultat efter disposition av underhåll	151 429	121 530

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 329 331,60
Årets resultat	201 428,59
Balanseras i ny räkning	1 530 760,19

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Rick

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	1		
Nettoomsättning		942 480	935 536
Övriga rörelseintäkter		21 615	31 681
Summa rörelsens intäkter		964 095	967 217
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-394 969	-417 921
Övriga externa kostnader	3	-98 594	-105 353
Personalkostnader och arvoden	4	-61 504	-43 177
Avskrivningar		-184 816	-184 816
Summa rörelsens kostnader		-739 883	-751 267
Rörelseresultat		224 212	215 950
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		958	1 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 741	-25 552
Summa finansiella poster		-22 783	-24 420
Resultat efter finansiella poster		201 429	191 530
Årets resultat		201 429	191 530

PLA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 629 374	4 811 430
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 760	5 520
Summa materiella anläggningstillgångar		4 632 134	4 816 950
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 632 634	4 817 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 865	-
Aktuell skattefordran		10 227	10 227
Övriga fordringar		14 737	14 252
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		657 515	725 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 888	15 690
Summa kortfristiga fordringar		704 232	765 192
<i>Kassa och bank</i>	8	2 586	3 729
Summa omsättningstillgångar		706 818	768 921
SUMMA TILLGÅNGAR		5 339 452	5 586 371

RLA

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		20 240	20 240
Fond för yttre underhåll		1 397 180	1 347 180
Summa bundet eget kapital		1 417 420	1 367 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 329 332	1 187 801
Årets resultat		201 429	191 530
Summa fritt eget kapital		1 530 761	1 379 331
Summa eget kapital		2 948 181	2 746 751
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 076 863	2 256 863
Summa långfristiga skulder		2 076 863	2 256 863
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	180 000	180 000
Leverantörsskulder		62 500	323 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 908	79 314
Summa kortfristiga skulder		314 408	582 757
Summa skulder		2 391 271	2 839 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 339 452	5 586 371

P22

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.

PLG

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	902 592	893 628
Hyror	39 888	41 908
	<u>942 480</u>	<u>935 536</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	21 615	31 681
	<u>21 615</u>	<u>31 681</u>
Summa	964 095	967 217

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

Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	19 328	20 784
Uppvärmning	123 724	128 348
Vatten	51 371	49 166
Renhållning	41 298	49 365
Löpande underhåll	10 356	20 981
Fastighetsservice	89 140	85 215
Fastighetsförsäkring	14 559	14 353
Kommunikation	30 582	35 098
Fastighetsavgift	14 611	14 611
Summa	394 969	417 921

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kreditupplysning	200	400
Kontorsmaterial	88	688
Förvaltning	73 171	79 118
Arvode BoRevision	8 025	7 825
Medlemsavgifter	17 110	17 322
Summa	98 594	105 353

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	44 800	22 000
Vicevärdsarvoden	-	10 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	14 705	9 177
Summa	61 505	43 177

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

PEB

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 685 578	7 421 708
Årets investeringar	-	263 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 685 578	7 685 578
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 884 148	-2 702 092
Årets avskrivningar	-182 056	-182 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 066 204	-2 884 148
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	4 629 374	4 811 430
varav byggnader	4 619 375	4 801 431
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 280	-
Årets anskaffningar (dator)	-	8 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 280	8 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 760	-
Årets avskrivningar	-2 760	-2 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 520	-2 760
Utgående redovisat värde	2 760	5 520

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2 586	3 729
Summa	2 586	3 729

PKS

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek AB	1,00 %	2019-01-30	2019-01-30	956 863	1 056 863
Stadshypotek AB	1,01 %	2020-06-01	2020-06-01	1 300 000	1 380 000
Summa				2 256 863	2 436 863
Varav kortfristig del				-180 000	-180 000
Varav långfristig del				2 076 863	2 256 863

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 732 000	2 732 000
Varav obelånade	-	-
Summa	2 732 000	2 732 000

Underskrifter

Åstorp, 2019-04-03



Lars Gunnarsson



Stefan Torstensson



Gun Flintberg



Johan Tilly

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-06.



Anne Gustavsson
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Liljan i Åstorp, org.nr. 736700-0985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

PEL

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 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 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 revisionsssed 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 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.

Åstorp den 6 / 4 2019



Per-Erik Gillberg

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 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