

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening

Vallmon

i Bjuv



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 Vallmon i Bjuv, 743000-0906 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960. Föreningen äger fastigheten Vallmon 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Bjuv med adress: Varagatan 1-31, 2-30 samt Vallgatan1-43.

Inflyttning skedde under åren 1961 och 1962. Föreningen har 53 bostadsrättslägenheter i markplan med en totalyta på 4 533,5 m². Vissa lägenheter har eget garage och dessutom finns särskilda garagebyggnader.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 32 st

4 rum & kök, 21 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

År 2013 har föreningen anslutit sig till fibernät med tillgång till bredband och bredbandsTV.

Större investeringar

År 2008 fönsterbyte.

År 2015 relining av avloppsstammar. *K*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Vicevärden har gjort löpande besiktning och har anlitat sakkunniga vad beträffar specialområden till exempel VVS.

Vad konstaterades vid besiktningen:

-Läckage i kulvert, behov av byte av paneler och skador i asfalt m.m.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Vilket framtida underhåll planeras:

-Byte av hängrännor samt sedvanligt yttre underhåll.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat uppgår till 80 000 kr. Motsvarande resultat föregående år var 627 000 kr.

Resultat, efter disposition av underhåll, uppgår till -97 000 kr, att jämföra med föregående år då resultatet var 67 000 kr. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Under året har individuell vattenmätning införts vilket har inneburit att årsavgiften har sänkts samtidigt som de boende får betala för sin egen vattenförbrukning.

Det löpande underhållet är högre och beror bl.a. på en kulvertläcka. Det löpande underhållet finns redovisat under posten Drift i resultaträkningen. Se not 2.

Planerat underhåll består av bl.a. montering av vattenmätare och byte av brädor.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2016 var behållningen 2 293 409 kr (fg år 2 038 057 kr).

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2 % den 1 oktober 2016. *ll*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016- 02- 03.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Assar Nordin, ordförande

Johan Strandmark, vice ordförande

Martina Holmström, sekreterare

Tomasz Gapinski

Anders Strandmark

Bodil Hillman

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Assar Nordin, Anders Strandmark och Bodil Hillman.

Revisorer har varit Bo Wernberg med Eivor Ottosson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Assar Nordin.

Valberedning har varit Erik Holmström och Katarina Pettersson.

Vicevärd har varit Assar Nordin.

Mål:

Föreningen har som mål för sin verksamhet att hålla kostnadsutveckling på en rimlig nivå. Målet kan uppnås genom att aktivt arbeta med underhållsplanen som rättesnöre.

Information om vattenmätning har gått ut till medlemmarna. *K*

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 679	2 792	2 686	2 610
Resultat efter finansiella poster (tkr)	80	627	77	391
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-97	67	-17	-13
Soliditet (%)	58 %	58 %	75 %	73 %
Årsavgift (kr/kvm)	591	614	592	575
Drift (kr/kvm)	431	381	364	-
Lån (kr/kvm)	540	585	165	188
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 783	7 708		

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

Nyckeltalen beräknas utifrån bostadsrätternas yta på 4 533,5 kvm.

Från och med år 2015 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Då omklassificeringar har skett redovisas endast två år. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra var 2 st föregående år.

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 036 055,87
Årets resultat	80 069,56
Balanseras i ny räkning	2 116 125,43

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 679 418	2 791 611
Övriga rörelseintäkter		149 699	-
Summa rörelsens intäkter		2 829 117	2 791 611
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 953 906	-1 727 757
Planerat underhåll		-373 007	-
Övriga externa kostnader	3	-153 381	-159 985
Personalkostnader och arvoden	4	-72 223	-81 344
Avskrivningar		-176 030	-176 030
Summa rörelsens kostnader		-2 728 547	-2 145 116
Rörelseresultat		100 570	646 495
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 812	6 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-25 312	-26 658
Summa finansiella poster		-20 500	-19 850
Resultat efter finansiella poster		80 070	626 645
Årets resultat		80 070	626 645

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	80 070	626 645
Från fond för yttre underhåll*	373 007	-
Till fond för yttre underhåll**	-550 000	-560 000
Resultat efter disposition av underhåll	-96 923	66 645

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 786 178	4 962 207
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 786 178	4 962 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 786 678	4 962 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 188	-
Aktuell skattefordran		4 877	4 877
Övriga fordringar	10	1 386	1 288
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 293 409	2 038 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31 005	56 557
Summa kortfristiga fordringar		2 334 865	2 100 779
Summa omsättningstillgångar		2 334 865	2 100 779
SUMMA TILLGÅNGAR		7 121 543	7 063 486

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		203 170	203 170
Fond för yttre underhåll		1 827 804	1 650 811
Summa bundet eget kapital		2 030 974	1 853 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 036 056	1 586 404
Årets resultat		80 070	626 645
Summa fritt eget kapital		2 116 126	2 213 049
Summa eget kapital		4 147 100	4 067 030
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 250 000	2 450 000
Summa långfristiga skulder		2 250 000	2 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	200 000	200 000
Leverantörsskulder		100 420	93 294
Aktuella skatteskulder		-1	-
Övriga skulder	14	1 405	1 084
Fond för inre underhåll	15	19 167	22 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	403 452	229 872
Summa kortfristiga skulder		724 443	546 456
Summa skulder		2 974 443	2 996 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 121 543	7 063 486

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	4 700 000	4 700 000
Summa	4 700 000	4 700 000

Tilläggsupplysningar

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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,88 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 364 826 kr. *K*

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 672 182	2 784 398
Hyror	7 236	7 213
	<u>2 679 418</u>	<u>2 791 611</u>
Övriga rörelseintäkter		
Debiterade vattenavgifter	149 699	-
	<u>149 699</u>	<u>-</u>
Summa	2 829 117	2 791 611

Not 2 Drift

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
El	33 294	41 812
Uppvärmning	568 752	582 021
Vatten	225 463	228 848
Renhållning	96 276	88 063
Löpande underhåll	415 170	206 930
Fastighetsservice	265 349	230 438
Fastighetsförsäkring	35 291	35 352
Kommunikation	192 204	192 186
Fastighetsavgift/-skatt	122 107	122 107
Summa	1 953 906	1 727 757

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Löpande underhåll

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Löpande underhåll	124 810	153 430
Löpande underhåll tvättstugor	10 879	14 334
Löpande underhåll vatten/avlopp	53 572	25 184
Löpande underhåll värme/ventilation	185 963	13 982
Löpande underhåll utemiljö	3 240	-
Löpande underhåll belysning	36 706	-
Summa	415 170	206 930

Under löpande underhåll värme/ventilation finns lagning kulvert. *kl*

Fastighetsavgift och -skatt

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsavgift	122 107	122 107
Summa	122 107	122 107

Föreningens fastighet är taxerad som småhus. Fastighetsavgift på småhus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,75 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Förvaltningskostnader	114 501	121 210
Arvode extern revisor	8 312	8 088
Medlemsavgifter	30 568	30 687
Summa	153 381	159 985

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Lön	20 712	30 988
Styrelse	22 250	22 200
Milersättning	1 164	1 200
Vicevärd	19 700	19 184
Föreningsvald revisor	690	688
Sociala kostnader	7 707	7 084
Summa	72 223	81 344

Arvodet enligt senaste stämma är 1/2 prisbasbelopp. Revisionsarvodet är 1,55 % av ett prisbasbelopp. För arbete som ej är att betrakta som styrelsearbete utgår med 150 kr per timme.

Föreningen har liksom tidigare år en deltidsanställd städerska.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Ränta skattekonto	98	68
Ränta HSB avräkning	4 714	6 740
Summa	4 812	6 808

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Räntekostnader lån	25 312	26 658
Summa	25 312	26 658

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 370 526	9 370 526
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 370 526	9 370 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 572 319	-4 396 289
Årets avskrivningar	-176 029	-176 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 748 348	-4 572 319
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	164 000	164 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	164 000	164 000
Utgående redovisat värde	4 786 178	4 962 207
varav byggnader	4 622 178	4 798 207
varav mark	164 000	164 000

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- fönster 2008
- garageportar med tillbehör 2006
- värmeanläggning 2005
- garage 1990
- takomläggning 1985

Relining avloppsstammar ingår i byggnaden.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	8 861 000	7 420 000	16 281 000
Summa	8 861 000	7 420 000	16 281 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 520	5 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 520	5 520
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 520	-5 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 520	-5 520
Utgående redovisat värde	-	-

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-08-31	2015-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattekonto	1 386	1 288
Summa	1 386	1 288

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Ränta HSB avräkning	3 184	3 036
Fastighetsförsäkring	11 803	11 684
Internet	16 018	16 016
Renhållning	-	6 302
Va-avgift	-	19 519
Summa	31 005	56 557

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	203 170	-	1 650 811	1 586 404	626 645
Disposition enligt stämmobeslut				626 645	-626 645
Till fond för yttre underhåll			550 000	-550 000	
Från fond för yttre underhåll			-373 007	373 007	
Årets resultat					80 070
Vid årets slut	203 170	-	1 827 804	2 036 056	80 070

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-08-31	2015-08-31
Stadshypotek	1,17 %	2018-03-01	2018-03-01	575 000	675 000
Stadshypotek	0,95 %	2016-09-10	2016-09-10	1 875 000	1 975 000
Summa				2 450 000	2 650 000
varav kortfristig del				200 000	200 000
varav långfristig del				2 250 000	2 450 000

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2016-08-31	2015-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	4 700 000	4 700 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 700 000	4 700 000

Not 14 Övriga skulder

	2016-08-31	2015-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 405	1 084
Summa	1 405	1 084

Not 15 Fond för inre underhåll

	2016-08-31	2015-08-31
Vid årets början	22 206	22 206
Årets uttag	-3 039	-
Vid årets slut	19 167	22 206

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	234 505	216 242
Räntekostnader lån	5 079	5 542
BoRevision	8 312	8 088
Upplupna kostnader kulvertläcka	155 556	-
Summa	403 452	229 872

Underskrifter

Bjuv, 9/11 2016


Assar Nordin


Johan Strandmark



Martina Holmström


Tomasz Gapinski


Anders Strandmark


Bodil Hillman

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/11-2016


Bo Wernberg
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallmon i Bjuv, org.nr 743000-0906.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallmon i Bjuv för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 augusti 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Vallmon i Bjuv för år 2015-09-01--2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen. *fe*

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bjuv, 2016-11-17.



Bo Wernberg
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

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