

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening

Adolfsberg

i Helsingborg



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 Adolfsberg i Helsingborg, 743000-3140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1969. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Adolfsberg västra 3 & 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Södra Hunnetorpsvägen 78-102.

Föreningen har 248 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 17 077 m² samt ett antal förråd på totalt 133 m².

Föreningen har 106 bilgarage, 4 mc-garage, 131 parkeringsplatser samt 88 cykelförråd.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 32 st
- 2 rum & kök, 107 st
- 3 rum & kök, 108 st
- 4 rum & kök, 1 st

Samtliga lägenheter är anslutna till Com Hem kabel-TV nät.

Lägenheterna är utrustade så att det går att ansluta till bredband för dator (och fibernät via bredbandsbolaget med hastighet 250-100 Mbit/s).

Föreningen kan också erbjuda:

Stor samlingslokal med fullt utrustat kök.

Motionslokal med diverse motionsredskap som förhoppningsvis tillgodoser medlemmarnas behov.

Föreningen har egna boulebanor och grillplats. Det finns inom området ett antal sittgrupper. Gårdarna mellan husen är väl uppväxta och trevligt möblerade. Föreningen har stora egna grönområden.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Genomförda större investeringar/underhållsåtgärder; (över 1 000 000 kr)

2018 Kulvertbyte och asfaltering som avslutas under hösten.

2016-2018 relining.

2014-2017 takbyte.

2013-2014 utemiljö, uppfräschning av samtliga 6 gårdar, asfaltering, betongplattor och nya staket.

2004-2005 garage och utemiljö.

2004 fönsterbyte och balkongutbyggnad. *h*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Följande besiktningar är utförda:

HSB NVS Linda Törner utförde fastighetsbesiktning 2018-02-07, Bravida har undersökt kulvertar och UC, styrelsemedlemmar fastighetstillsyn vid flera tillfälle, Strandsmaskin tvättutrustning och Tak och plåtslageri AB samtliga garagetak.

Utfört underhåll under året:

- Kulvertbyte hus 86-88, 90-92 samt 96-98.
- Färdigställt relining av avloppsstammar.
- Asfaltering av gårdar efter kulvertbyte.
- Målning av trapphus 86, 88, 90 och 92.
- Renovering av hela sockeln hus 98.
- Målning, oljning av alla utemöbler och lekplatsen.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Garagetak är dåligt och behöver bytas ut. Detta pågår under 2019.
- Balkongdörrar och sovrumsfönster mot balkong behöver bytas ut.
- Vissa asfalterade ytor behöver beläggas om.
- Trapphusmålning hus 96, 98, 100 och 102.

Föreningen har minskat skuldsättningen med ca 16 000 000 kronor under de senaste 8 åren.

Föreningen har bytt tak på samtliga 12 hus. Kostnad för takbyte är ca 15 800 000 kronor. Relining av avloppstammar är gjord i 12 av 12 hus. Kostnad ca 4 000 000 kronor. Kulvertbyte hus 82-84 86-88, 90-92, 96-98 ca 6 000 000 kr för kulvertbyte+ asfaltering som är delvis gjort. Asfalteringskostnad är ca 800 000 kr.

Styrelsen omförhandlar årligen sina avtal med entreprenörer dvs leverantörer av tjänster. Avgifter och hyror har inte höjts sedan 2009. Styrelsens primära mål är att behålla den positiva trenden trots att föreningen finansierar relining och takbyte med egna medel. Föreningen föredrar att finansiering av dessa och liknande projekt finansieras med egna medel utan att låna några pengar vilket vi i styrelsen är väldigt stolta över. Vårt mål att hålla avgiften oförändrat i 10 år verkar absolut vara möjligt. Enligt beräkningar som styrelsen har gjort verkar det möjligt att bibehålla oförändrad månadsavgift om läget runt omkring oss inte förändras för mycket i negativt riktning. Det är värt att nämna att månadsavgiften sänktes med 2% 2014 och styrelsen klubbade ytterligare sänkning med 5% från och med 2017-04-01 och sista sänkning av avgiften med ytterligare 2 % från 2018-04-01.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat uppgår till 3 675 000 kr, jämfört med 2 930 000 kr förra året.

- Årsavgiften har sänkts med 2 % från 1 april 2018. Se vidare not 1.
- Driftskostnaderna är ca 575 000 kr lägre. Det är framförallt de löpande underhållet som är lägre jämfört med föregående år. Se not 2.
- Nytt lån om ca 4 000 000 kr är upptaget under året. Räntekostnaderna är trots nytt lån lägre jämfört med föregående år då ett lån är omskrivet till lägre ränta.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2018 var behållningen på HSB avräkning 6 097 603 kr att jämföra med föregående år då motsvarande saldo var 1 882 967 kr.

Som pågående arbete i balansräkningen finns nedlagda kostnader för kulvertbytet om ca 6 066 860 kr.

Projektet väntas slutföras under hösten 2018. Se vidare not 6.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna inför räkenskapsåret 2019.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-20.

Extrastämma har hållits 2018-04-23 med anledning av nya stadgar. Beslut nr 2 togs.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Fadil Fazlic, ordförande

Nermin Hadzic, vice ordförande

Annika Winberg, sekreterare

Rolf Plateryd

Glen Johansson

Tommy Andersson

Revisor har varit revisor från Borevision AB, vald vid föreningsstämma samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Medlemsaktiviteter:

Våra medlemmar har möjlighet att träffa styrelsemedlemmar och diskutera diverse frågor varannan onsdag jämna veckor mellan 17:30 och 19:00.

Korvgrillning för alla medlemmar och deras familjer.

Extra informationsmöte om relining för medlemmar hus 96, 98, 100 och 102.

Medlemmar uppmanas via infoblad att ansluta sig till diverse aktiviteter som leds av styrelsemedlemmar.

Styrelse har utfört ett dussintals helgaktiviteter där några medlemmar också har varit till stor hjälp.

Styrelsens ambitioner är att:

* lyssna till den boendes behov och önskemål, och att i så stor utsträckning som möjligt försöka tillgodose dessa.

* vara en god representant utåt och att verka för föreningens och dess medlemmars bästa.

* arbeta för ett ekonomiskt boende utan att tumma på kvalitén.

* skapa ett trivsamt boende i föreningen.

* föreningen ska verka för en kostnadseffektiv verksamhet. Detta ska ske genom aktiv kostnadskontroll, aktiv underhållsplanering, utbildade, kunniga och aktiva styrelseledamöter samt kostnadseffektiv arbetsfördelning.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 38 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 21 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 286, varav 242 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. *K*

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	12 384	12 842	13 101	13 121
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 676	2 930	3 939	3 844
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 920	2 909	3 739	3 002
Soliditet (%)	66 %	69 %	66 %	63 %
Årsavgift (kr/kvm)*	699	720	736	736
Drift (kr/kvm)	320	359	324	334
Lån (kr/kvm)	1 064	873	913	949
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 740	11 362	8 103	7 364

*Vid årets slut är årsavgiften 685 kr/kvm.

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	1 225 200	-	12 210 987	20 647 265	2 930 436
Disposition enligt stämmobeslut				2 930 436	-2 930 436
Till fond för yttre underhåll			730 000	-730 000	
Från fond för yttre underhåll			-974 562	974 562	
Årets resultat					3 675 563
Vid årets slut	1 225 200	-	11 966 425	23 822 263	3 675 563

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	23 822 263,00
Årets resultat	3 675 562,49
Balanseras i ny räkning	27 497 825,49

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	12 383 951	12 842 268
Övriga rörelseintäkter		364 377	179 498
Summa rörelsens intäkter		12 748 328	13 021 766
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 508 364	-6 084 983
Planerat underhåll		-974 562	-1 278 288
Övriga externa kostnader	3	-538 022	-582 409
Personalkostnader och arvoden	4	-423 562	-389 105
Avskrivningar		-1 477 492	-1 517 340
Summa rörelsens kostnader		-8 922 002	-9 852 125
Rörelseresultat		3 826 326	3 169 641
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 630	5 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 393	-245 008
Summa finansiella poster		-150 763	-239 205
Resultat efter finansiella poster		3 675 563	2 930 436
Årets resultat		3 675 563	2 930 436

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 115 913	50 593 404
Pågående nyanläggningar	6	6 066 863	1 041 863
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 182 776	51 635 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		55 183 276	51 635 767
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 200	8 282
Övriga fordringar		5 619	1 705
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		6 097 603	1 882 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 694	103 854
Summa kortfristiga fordringar		6 188 116	1 996 808
<i>Kassa och bank</i>	9	23 457	25 110
Summa omsättningstillgångar		6 211 573	2 021 918
SUMMA TILLGÅNGAR		61 394 849	53 657 685

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		11 966 425	12 210 987
Summa bundet eget kapital		13 191 625	13 436 187
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		23 822 263	20 647 265
Årets resultat		3 675 563	2 930 436
Summa fritt eget kapital		27 497 826	23 577 701
Summa eget kapital		40 689 451	37 013 888
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 567 794	14 317 794
Summa långfristiga skulder		9 567 794	14 317 794
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 750 000	700 000
Leverantörsskulder		234 905	410 003
Aktuella skatteskulder		33 918	33 193
Fond för inre underhåll		-	46 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 118 781	1 136 568
Summa kortfristiga skulder		11 137 604	2 326 003
Summa skulder		20 705 398	16 643 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 394 849	53 657 685

k

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	1,95 %
-------------	--------

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 7 181 374 kr.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	11 845 615	12 308 688
Hyror	538 336	533 580
	<u>12 383 951</u>	<u>12 842 268</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	61 958	32 764
Övriga intäkter	302 419	146 734
	<u>364 377</u>	<u>179 498</u>
Summa	12 748 328	13 021 766

Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	373 480	370 687
Uppvärmning	2 095 170	2 072 355
Vatten	645 470	612 674
Renhållning	242 391	257 782
Löpande underhåll	447 291	1 005 209
Fastighetservice	996 194	1 105 402
Fastighetsförsäkring	220 806	201 210
Kommunikation	126 976	104 535
Fastighetsavgift/-skatt	360 586	355 129
Summa	5 508 364	6 084 983

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kreditupplysning	9 002	4 800
Kontorsmaterial	14 904	7 777
Förvaltningskostnader	317 950	379 732
Lagsökningskostnader	10 562	3 221
Advokatkostnader	6 750	-
Telefon	-	13 665
Arvode extern revisor	23 668	22 983
Medlemsavgifter	155 186	150 231
Summa	538 022	582 409

Från och med april månad 2017 redovisas telefoni under posten kommunikation. ↴

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Lön	43 200	41 600
Styrelse	286 350	258 300
Valberedning	4 500	4 500
Sociala kostnader	89 512	84 705
Summa	423 562	389 105

Enligt stämmobeslut har styrelsen enligt senaste stämman 6,4 prisbasbelopp till sitt förfogande. Ett prisbasbelopp har varit 45 500 kr. Dessutom utgår arvode för jourtelefon med 800 kr per vecka för jourhavande styrelsemedlem. Jourersättningen redovisas som lön enligt ovan.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	75 687 369	75 687 369
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	75 687 369	75 687 369
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 459 965	-24 942 625
Årets avskrivningar	-1 477 491	-1 517 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 937 456	-26 459 965
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående redovisat värde	49 115 913	50 593 404
varav byggnader	47 749 913	49 227 404
varav mark	1 366 000	1 366 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	92 000 000	38 000 000	130 000 000
Hyreshus lokaler	1 732 000	1 169 000	2 901 000
Summa	93 732 000	39 169 000	132 901 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början	1 041 863	11 791 702
Årets anskaffningar	5 025 000	5 047 677
Överfört till byggnader, tak		-15 797 516
Kostnadsfört som underhåll		-
Vid årets slut	6 066 863	1 041 863

Pågående nyanläggning avser kulvertprojektet och kommer avslutas tillsammans med asfalteringen under räkenskapsåret 2019.



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	340 529	340 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 529	340 529
Ingående ackumulerade avskrivningar	-340 529	-340 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-340 529	-340 529
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	5 106	10 385
Nordea	-	14 725
Swedbank	18 351	-
Summa	23 457	25 110

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Stadshypotek	0,95 %	2018-10-03	2018-10-03	1 360 000	1 440 000
Stadshypotek	0,95 %	2018-09-04	2018-09-04	796 794	892 794
Stadshypotek	1,38 %	2019-06-01	2019-06-01	3 990 000	4 190 000
Stadshypotek	0,60 %	2017-10-30	2018-04-30	-	4 345 000
Stadshypotek	0,60 %	2018-11-27	2019-08-27	4 050 000	4 150 000
Stadshypotek	0,60 %	2018-01-02	2018-10-02	4 000 000	-
Stadshypotek	1,18 %	2022-04-30	2022-04-30	4 121 000	-
Summa				18 317 794	15 017 794
varav kortfristig del				8 750 000	700 000
varav långfristig del				9 567 794	14 317 794

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

Numer redovisas Stiborlånerna som kort skuld därav skillnaden mellan åren avseende kort och lång skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 371 300	49 371 300
Varav i eget förvar	-19 178 000	-32 677 700
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 193 300	16 693 600

Underskrifter

Helsingborg,

18 10 18



Fadil Fazlic



Nermin Hadzic



Annika Winberg



Rolf Plateryd



Glen Johansson



Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/10-2018



Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg, org.nr. 743000-3140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09-2017—31/08-2018

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 augusti 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. *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 Adolfsberg i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09–2017—31/08–2018 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 revisionssed 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 och har i övrigt fullgjort Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Helsingborg den 23/10 2018

Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Per-Erik Gillberg

Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktspå bild 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