

# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening

## Gustav Adolf

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](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gustav Adolf i Helsingborg, 716406-7709 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Ryssland Västra 14 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och ligger på Församlingsgatan 2-4, Södra Tvärgatan 2-8 samt Hantverkaregatan 29.

Inflyttning skedde under åren 1978-1979. Föreningen har 54 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 4 017,5 kvm samt 10 hyresrättslokaler om totalt 151,5 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 Rum och kök: 8 st
- 2 Rum och kök: 12 st
- 3 Rum och kök: 27 st
- 4 Rum och kök: 6 st
- 5 Rum och kök: 1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av SBA certifierad godkänd besiktningsman och delar av styrelsen den 24 maj. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande underhållsåtgärder gjorts:

- Byte entrédörrar 7 st.
- Byte undercentral

För de närmsta tio åren planeras fönsterbyte samt renovering balkonger.

### **Ekonomi**

Årets resultat blev cirka 554 000 kr, jämfört med cirka 107 000 kr förra året. Se noter för detaljer.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Föreningen har även en kontantkassa och ett bankkonto. På bokslutsdagen var den sammanlagda behållningen ca 2 017 000 kr.

Den första januari 2019 höjdes årsavgiften med 3 %.

Den 1 januari 2020 höjs årsavgiften med 3 %.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2019.

### Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Anja Toth, ordförande  
Robert Svensson, vice ordförande  
Karl Lampinen

Suppleant: Patrik Fleur

Samtliga ledamöter är i tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma.

### Revisorer

Revisorer har varit Fredrick Christiansson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Övrigt

Fastighetservice har utförts av Alexandra Aksamska.

## Utveckling av föreningens verksamhet

### Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64, varav 50 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 607	2 538	2 645	2 942
Resultat efter finansiella poster (tkr)	554	107	200	519
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	364	268	459	629
Soliditet (%)	79%	78%	76%	87%
Årsavgift (kr/kvm)	643	630	618	727
Drift (kr/kvm)	262	297	253	309
Lån (kr/kvm)	560	603	646	204
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 631	12 482	11 726	8 528

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån per kvm utgår från totalytan på 4 169 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	998 400		1 622 078	7 634 834	106 854
Disposition enligt stämmobeslut				106 854	-106 854
Till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Från fond för yttre underhåll			-9 944	9 944	
Årets resultat					553 857
<b>Vid årets slut</b>	<b>998 400</b>		<b>1 812 134</b>	<b>7 551 632</b>	<b>553 857</b>

*Peter*

### **Tilläggsupplysning till resultaträkning**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	553 857	106 854
Från fond för yttre underhåll*	9 944	360 741
Till fond för yttre underhåll**	-200 000	-200 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>363 801</b>	<b>267 595</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

### **Disposition av föreningens resultat**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 551 632
Årets resultat	553 858
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>8 105 490</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

*Pete*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		2 607 404	2 538 390
Övriga rörelseintäkter		118 058	95 497
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 725 462</b>	<b>2 633 887</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 093 746	-1 237 077
Planerat underhåll		-9 944	-360 741
Övriga externa kostnader	3	-166 086	-176 497
Personalkostnader och arvoden	4	-558 537	-412 948
Avskrivningar		-313 618	-311 748
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 141 931</b>	<b>-2 499 011</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>583 531</b>	<b>134 876</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 108	3 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 782	-31 906
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 674</b>	<b>-28 022</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>553 857</b>	<b>106 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>553 857</b>	<b>106 854</b>

*Handwritten signature*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 691 112	11 213 066
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 691 112</b>	<b>11 213 066</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 691 612</b>	<b>11 213 566</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 739	6 376
Övriga fordringar		9 161	4 032
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 010 975	2 019 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 856	19 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 062 731</b>	<b>2 049 039</b>
<i>Kassa och bank</i>	7	6 059	1 436
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 068 790</b>	<b>2 050 475</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 760 402</b>	<b>13 264 041</b>

*PK*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		998 400	998 400
Fond för yttre underhåll		1 812 134	1 622 076
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 810 534</b>	<b>2 620 476</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 551 632	7 634 834
Årets resultat		553 857	106 854
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 105 489</b>	<b>7 741 688</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 916 023</b>	<b>10 362 164</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 625 000	2 333 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 625 000</b>	<b>2 333 502</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	708 502	180 000
Leverantörsskulder		114 420	45 923
Aktuella skatteskulder		2 606	7 101
Övriga skulder	9	14 366	10 967
Fond för inre underhåll		20 246	26 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		359 239	297 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 219 379</b>	<b>568 375</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 844 379</b>	<b>2 901 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 760 402</b>	<b>13 264 041</b>

*PLG*



## 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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,76%
- Om- och tillbyggnader	3,33 %

### 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.

### 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.

PEG

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 584 509	2 517 025
Hyror	22 895	21 365
	<u>2 607 404</u>	<u>2 538 390</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	118 058	95 497
	<u>118 058</u>	<u>95 497</u>
<b>Summa</b>	<b>2 725 462</b>	<b>2 633 887</b>

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 3 %. Övriga intäkter avser främst ersättningar från Länsförsäkringar.

## Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
El	81 444	78 700
Uppvärmning	478 529	507 827
Vatten	143 237	161 218
Renhållning	49 385	46 314
Löpande underhåll	175 071	275 466
Fastighetservice	-	5 454
Fastighetsförsäkring	50 312	49 076
Kommunikation	40 370	39 824
Fastighetsavgift/-skatt	75 398	73 198
<b>Summa</b>	<b>1 093 746</b>	<b>1 237 077</b>

Löpande underhåll avser bland annat reparationer så posten kan variera mycket från år till år.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Förvaltningskostnader	131 418	128 879
Lagsökningskostnader	4 001	417
Arvode extern revisor	9 138	8 913
Medlemsverksamhet	21 529	38 288
<b>Summa</b>	<b>166 086</b>	<b>176 497</b>

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Lön	279 153	255 728
Styrelse	85 000	-
Ersättning utöver styrelsearbete	29 306	22 056
Föreningsvald revisor	11 600	-
Valberedning	2 000	-
Förändring semesterlöneskuld	9 227	24 462
Sociala kostnader	142 251	110 702
<b>Summa</b>	<b>558 537</b>	<b>412 948</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>13 653</i>	<i>15 736</i>

Lön och ersättning utöver styrelsearbete avser främst föreningens vicevärd och städning.

*EB*

Styrelsearvode utgår med 82 000 kr enligt stämmobeslut. Stämman beslutade också att 10 000 kr extra utöver 82 000 kr kan användas till arvode för extraordinära arbetsinsatser, tex ordförandeskap på stämma och dyl. Arvode till föreningsvald revisor och valberedning avser både år 2018 och 2019.

### Medelantalet anställda

Föreningen har en anställd (vicevärd 50 %).

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
<i>Ställda Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	5 556	5 855
<b>Summa</b>	<b>5 556</b>	<b>5 855</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 993 559	16 993 559
Årets investeringar	791 664	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 785 223	16 993 559
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 655 324	-7 343 576
Årets avskrivningar	-313 618	-311 748
Årets återföring avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 968 942	-7 655 324
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 874 831	1 874 831
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 874 831	1 874 831
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 691 112</b>	<b>11 213 066</b>
varav byggnader	9 816 281	9 338 235
varav mark	1 874 831	1 874 831

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick takbyte/renovering (2008), kabel-TV (1990), fönsterrenovering (1990) och bastu i källarlokal (1984). Årets investeringar avser byte entrédörrar (550 000 kr) och fjärrvärmecentral (241 664 kr).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	34 000 000	18 000 000	52 000 000
Hyreshus lokaler	104 000	-	104 000
<b>Summa</b>	<b>34 104 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>52 104 000</b>

### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

*PEG*

### Not 7 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Kontanter	-	11
Swedbank	6 059	1 425
<b>Summa</b>	<b>6 059</b>	<b>1 436</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank Hypotek	1,356%	rörlig	rörlig	608 502	688 502
Swedbank Hypotek	1,47%	2022-10-30	2022-10-30	1 725 000	1 825 000
<b>Summa</b>				<b>2 333 502</b>	<b>2 513 502</b>

varav kortfristig del

	708 502	180 000
--	---------	---------

varav långfristig del

	1 625 000	2 333 502
--	-----------	-----------

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 1 433 502 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	11 897 500	11 897 500
Varav obelånade	-2 500 000	-2 500 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>9 397 500</b>	<b>9 397 500</b>

### Not 9 Övriga skulder


	2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	14 366	10 967
<b>Summa</b>	<b>14 366</b>	<b>10 967</b>

*764*


## Underskrifter

Helsingborg, 04 12 - 2019

Anja Toth



Robert Svensson



Karl Lampinen

Vår revisionsberättelse har lämnats

23/12 - 2019



Fredrick Christiansson  
Av föreningen vald revisor



**Per-Erik Gillberg**  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustav Adolf i Helsingborg, org.nr. 716406-7709

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustav Adolf i Helsingborg för räkenskapsåret 20180901-20190831.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

*PKL*

## 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 Gustav Adolf i Helsingborg för räkenskapsåret 20180901-20190831 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 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 trygghande 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:

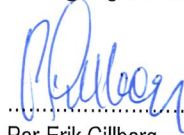
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 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 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 / 12 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrick Christiansson

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