

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen

Balder

i Höganäs



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Balder i Höganäs, org.nr 769623-2813, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Höganäs och äger fastigheten Balder 3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Höganäs med adress Köpmansgatan 1C och Centralgatan 2A-B.

Inflyttning påbörjades i februari 2013. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 425 kvm samt två lokaler med en totalyta på 265 kvm. Föreningen har 24 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum och kök, 6 st

3 rum och kök, 20 st

4 rum och kök, 4 st

Byggnaderna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2011 samtidigt registrerades även föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes den 10 maj 2019 av besiktningsman från HSB Skåne. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Föreningen har fått nya postboxar, säkrat ner från 160 till 100 ampere samt genomfört OVK och rengöring av ventilationssystemet. För de närmsta åren planerar styrelsen yttre målningsarbeten.

Årets resultat blev cirka 58 000 kr, jämfört med cirka 101 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på att föreningen har genomfört fler underhållsåtgärder. Den 1 januari 2020 höjs årsavgiften med 2 %.

Medlemsinformation

Under året har en överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och vid årets slut 41.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Jan Ebefeldt (ordförande), Bengt-Arne Schier, Lisbeth Persson, Annika Kullberg och Henrik Hylak. Suppleant var Tomas Jakobsson.

Föreningsvald revisor har varit Per-Erik Gillberg med Afrodita Cristea som suppleant. Båda från BoRevision AB.

Per-Erik Gillberg

Ekonomisk utveckling

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 891	1 864	1 848	1 829
Årets resultat, tkr	58	101	34	-126
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	38	55	-6	-147
Soliditet, %	73	72	72	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	604	598	592	587
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	312	265	247	264
Lån, kr/kvm	8 820	9 046	9 230	9 371
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	25 611	29 045	20 929

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Drift och lån beräknas utifrån totalytan på 2 690 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om bara en lägenhet har sålts.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	48 423 655	16 141 345	299 009	-620 325	100 889
Disposition enligt stämmobeslut				100 889	-100 889
Från underhållsfond			-130 181	130 181	
Reservering till underhållsfond			150 000	-150 000	
Årets resultat					57 734
Vid årets slut	48 423 655	16 141 345	318 828	-539 255	57 734

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	57 734	100 889
Från fond för yttre underhåll*	130 181	53 684
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	37 915	54 573

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-539 255
Årets resultat	57 734
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-481 521

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

PSA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 891 212	1 863 754
Övriga rörelseintäkter	2	47 234	44 071
Summa rörelseintäkter		1 938 446	1 907 825
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-839 613	-711 746
Övriga externa kostnader	4	-104 958	-120 824
Personalkostnader och arvoden	5	-42 019	-44 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596 239	-597 438
Summa rörelsekostnader		-1 582 829	-1 474 286
Rörelseresultat		355 617	433 539
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 883	-332 650
Summa finansiella poster		-297 883	-332 650
Resultat efter finansiella poster		57 734	100 889
Resultat före skatt		57 734	100 889
Årets resultat		57 734	100 889

Pete

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	86 941 060	87 534 428
Inventarier, verktyg och installationer		2 871	5 742
Summa materiella anläggningstillgångar		86 943 931	87 540 170
Summa anläggningstillgångar		86 943 931	87 540 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		10 894	8 346
Övriga fordringar		3 585	4 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 025	15 656
Summa kortfristiga fordringar		20 504	28 592
<i>Kassa och bank</i>	7	1 484 381	1 450 734
Summa omsättningstillgångar		1 504 885	1 479 326
SUMMA TILLGÅNGAR		88 448 816	89 019 496

REG

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		64 565 000	64 565 000
Fond för yttre underhåll		318 828	299 009
Summa bundet eget kapital		64 883 828	64 864 009
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-539 255	-620 325
Årets resultat		57 734	100 889
Summa ansamlad förlust		-481 521	-519 436
Summa eget kapital		64 402 307	64 344 573
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	18 369 000	23 801 000
Summa långfristiga skulder		18 369 000	23 801 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 357 000	532 000
Leverantörsskulder		72 476	94 819
Aktuella skatteskulder		1 205	-
Övriga skulder		14 474	12 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 354	234 717
Summa kortfristiga skulder		5 677 509	873 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 448 816	89 019 496

BK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	57 734	100 889
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	596 239	597 438
	<u>653 973</u>	<u>698 327</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	653 973	698 327
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 083	-10 614
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-20 409	5 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	640 647	693 620
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-607 000	-496 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-607 000	-496 000
Årets kassaflöde	33 647	197 620
Likvida medel vid årets början	1 450 734	1 253 114
Likvida medel vid årets slut	1 484 381	1 450 734

PEG

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Ombyggnad	Rak	20 år
-Inventarier	Rak	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de 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.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Adg

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 465 500	1 450 992
Hyror	425 712	412 762
Summa	1 891 212	1 863 754

Den 1 januari 2019 höjdes årsavgiften med 1 %. Posten hyror avser lokaler och parkeringsplatser.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterade energikostnader	12 602	8 258
Separat debiterad fastighetsskatt	22 260	22 260
Övriga intäkter	12 372	13 553
Summa	47 234	44 071

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
EI	94 195	105 560
Uppvärmning	161 687	162 708
Vatten	52 725	55 168
Renhållning	48 563	33 051
Fastighetsservice	164 553	144 644
Försäkring	17 334	15 813
Kommunikation	24 160	10 388
Löpande underhåll	121 745	108 471
Planerat underhåll	130 181	53 684
Fastighetsskatt	24 470	22 259
Summa	839 613	711 746

Kostnaden för fastighetsservice är högre än förra året, orsaken är snö och halka. Kommunikationskostnaden har ökat i och med högre avtalspris.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	91 758	104 966
Arvode extern revisor	13 200	12 820
Medlemsverksamhet	-	3 038
Summa	104 958	120 824

RA

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Milersättning	-	629
Sociala kostnader	6 019	7 649
Summa	42 019	44 278

Utbetalning av arvoden sker efter ordinarie stämma. För perioden därefter fram till årsskiftet är det reserverat ett halvt arvode. Utifrån utbetalt arvode 2019 har lägre reservation gjorts för sociala avgifter. Arvode till styrelsen enligt beslut på senaste stämma är 36 000 kr.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 363 875	69 363 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 363 875	69 363 875
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 988 447	-2 395 079
Årets avskrivningar	-593 368	-593 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 581 815	-2 988 447
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 159 000	21 159 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 159 000	21 159 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	86 941 060	87 534 428
varav byggnader	65 782 060	66 375 428
varav mark	21 159 000	21 159 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Under 2015 har föreningen investerat i cykelgarage.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	6 800 000	38 800 000
Hyreshus lokaler	1 985 000	462 000	2 447 000
Summa	33 985 000	7 262 000	41 247 000

PCA

Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 539	-13 468
Årets avskrivningar	-2 871	-4 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 410	-17 539
Utgående redovisat värde	2 871	5 742

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	1 484 381	1 450 734
Summa	1 484 381	1 450 734

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek AB	1,52 %	2023-04-30	2023-04-30	5 041 000	5 113 000
Stadshypotek AB	0,96 %	2019-03-30	2019-03-30	-	9 160 000
Stadshypotek AB	1,39 %	2022-04-30	2022-04-30	9 900 000	10 060 000
Stadshypotek AB	0,60 %	2020-03-30	2020-03-30	4 925 000	
Stadshypotek AB	1,25 %	2024-03-30	2024-03-30	3 860 000	
Summa				23 726 000	24 333 000
Varav kortfristig del				5 357 000	532 000
Varav långfristig del				18 369 000	23 801 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 19 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 749 000	25 749 000
Summa ställda säkerheter	25 749 000	25 749 000

Feb

Underskrifter

Höganäs, 2020- 07 - 08 .




Jan Ingvar Ebefeldt



Bengt-Arne Schier



Lisbeth Persson



Annika Kullberg



Henrik Hylak

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 04 - 18 .



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Balder i Höganäs, org.nr. 769623-2813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Balder i Höganäs för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

PEG

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Balder i Höganäs för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Höganäs den 18/4 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
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