

ÅRSREDOVISNING 2018

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

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

Under året har NCC besiktigat fastigheten (restarbete från besiktning 2015)

Under året har plattläggning på en del av p-platsen samt innergården utförts.

För de närmsta åren planeras rengöring av ventilationssystemet samt OVK.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 100 889 kr, föregående år var motsvarande 34 451 kr.

Nettoomsättningen har varit högre. Den 1 januari 2018 höjdes årsavgiften med 1 %. Drift- och fastighetskostnader samt externa kostnader har varit högre. För jämförelser mellan de olika delposterna se not 3 och 4. Räntekostnaderna varit lägre. Under året har ett av lånen bundits om till en lägre ränta än tidigare. Detta får full effekt i nästa års bokslut.

Föreningens likvida medel den 31 december 2018 uppgår till 1 450 734 kr.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 1% den 1 januari 2019.

Spe
WAK
PKK

Medlemsinformation

Under året har tre överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och vid årets slut 42.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. Föreningen har haft en extrastämma den 13 november 2018 angående framtida bredbandsuppkoppling. På extrastämman gjordes fyllnadsval till styrelsen då Mattias Nilsson avgått från styrelsen.

Styrelsen hade vid räkenskapsårets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Jan Ebefeldt, ordförande

Bengt Arne Schier, v ordförande

Lisbeth Persson, sekreterare

Sara Hansedal

Annika Kullberg, invald som ledamot på extrastämma 13 november. Dessförinnan suppleant.

Suppleanter:

Henrik Hylak, invald på extrastämma 13 november.

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

Mål för verksamheten:

Skapa ett tryggt och bra boende med god gemenskap. Målen ska omsättas i handling genom en aktiv styrelse och gemensamma aktiviteter för medlemmarna såsom grillträffar etc.

Information

Under året har restaurangen, (Phuun Thai) bytt innehavare.

Ekonomisk utveckling

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 864	1 848	1 829	1 807
Årets resultat, tkr	101	34	-126	-219
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	55	-6	-147	-269
Soliditet, %	72	72	72	71
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	598	592	587	581
Drift-och fastighetskostnader, kr/kvm	265	247	264	201
Lån, kr/kvm	9 046	9 230	9 371	9 439
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	25 611	29 045	20 929	20 607

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 2 690 kvm.

Under året har tre överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum).

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	252 693	-608 460	34 451
Disposition enligt stämmobeslut				34 451	-34 451
Från underhållsfond*			-53 684	53 684	
Reservering till underhållsfond			100 000	-100 000	
Årets resultat					100 889
Vid årets slut	48 423 655	16 141 345	299 009	-620 325	100 889

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	100 889	34 451
Från fond för yttre underhåll*	53 684	34 854
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-75 000
Resultat efter disposition av underhåll	54 573	-5 695

* 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	-620 325,00
Årets resultat	100 888,97
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-519 436,03

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

Brf Balder
i Höganäs

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 863 754	1 848 080
Övriga rörelseintäkter	2	44 071	42 671
Summa rörelseintäkter		1 907 825	1 890 751
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-711 746	-665 523
Övriga externa kostnader	4	-120 824	-101 922
Personalkostnader och arvoden	5	-44 278	-46 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 438	-597 438
Summa rörelsekostnader		-1 474 286	-1 411 640
Rörelseresultat		433 539	479 111
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 650	-444 660
Summa finansiella poster		-332 650	-444 660
Resultat efter finansiella poster		100 889	34 451
Resultat före skatt		100 889	34 451
Årets resultat		100 889	34 451

Handwritten signature:
L. Pe
AK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 534 428	88 127 796
Inventarier, verktyg och installationer		5 742	9 813
Summa materiella anläggningstillgångar		87 540 170	88 137 609
Summa anläggningstillgångar			
		87 540 170	88 137 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		8 346	8 268
Övriga fordringar		4 590	4 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 656	5 240
Summa kortfristiga fordringar		28 592	17 978
<i>Kassa och bank</i>	7	1 450 734	1 253 114
Summa omsättningstillgångar		1 479 326	1 271 092
SUMMA TILLGÅNGAR		89 019 496	89 408 701

BRF
LPE
g
WR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		64 565 000	64 565 000
Fond för yttre underhåll		299 009	252 693
Summa bundet eget kapital		64 864 009	64 817 693
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-620 325	-608 460
Årets resultat		100 889	34 451
Summa ansamlad förlust		-519 436	-574 009
Summa eget kapital		64 344 573	64 243 684
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	23 801 000	24 369 000
Summa långfristiga skulder		23 801 000	24 369 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	532 000	460 000
Leverantörsskulder		94 819	37 129
Övriga skulder		12 387	13 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 717	285 406
Summa kortfristiga skulder		873 923	796 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 019 496	89 408 701

Brf Balder i Höganäs
u R

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	100 889	34 451
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	597 438	597 438
	<u>698 327</u>	<u>631 889</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	698 327	631 889
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 614	7 661
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 907	-36 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	693 620	603 343
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-496 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-496 000	-380 000
Årets kassaflöde	197 620	223 343
Likvida medel vid årets början	1 253 114	1 029 771
Likvida medel vid årets slut	1 450 734	1 253 114

Ad. L. p. 2018
u. K. g.

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. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

WAK

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 450 992	1 435 452
Hyror	412 762	412 628
Summa	1 863 754	1 848 080

Den 1 januari 2018 höjdes årsavgiften med 1 %. Posten hyror avser lokaler och parkeringsplatser.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Debiterade energikostnader	8 258	3 767
Separat debiterad fastighetsskatt	22 260	22 260
Övriga intäkter	13 553	16 644
Summa	44 071	42 671

I övriga intäkter ingår ersättning från försäkringsbolaget med 10 369 kr.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	105 560	103 232
Uppvärmning	162 708	160 730
Vatten	55 168	59 951
Renhållning	33 051	44 519
Fastighetservice	144 644	110 918
Försäkring	15 813	16 633
Kommunikation	10 388	12 066
Löpande underhåll, se specifikation	108 471	100 359
Planerat underhåll	53 684	34 854
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 259	22 261
Summa	711 746	665 523

Kostnaden för renhållning har varit lägre. Föregående år ingick kostnader för kärldvätt samt tvätt av soprum i denna post. Från och med i år bokas detta under posten löpande underhåll.

Kostnaden för fastighetservice har varit högre. Under året har föreningen tecknat serviceavtal med Bravida.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	2 847	3 462
Förvaltningskostnader	102 119	74 163
Arvode extern revisor	12 820	12 881
Medlemsverksamhet	3 038	11 416
Summa	120 824	101 922

Handwritten signatures and initials:
Pete
ARJ

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	36 000	36 500
Milersättning	629	-
Sociala kostnader	7 649	10 257
Summa	44 278	46 757

Utbetalning av arvoden sker efter ordinarie stämma. För perioden därefter fram till årsskiftet är det reserverat ett halvt arvode. Arvode till styrelsen enligt beslut på senaste stämma är 36 000 kr samt mötesarvode på 300 kr per möte för max tre möten per år.

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 363 875	69 363 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 363 875	69 363 875
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 395 079	-1 801 712
Årets avskrivningar	-593 368	-593 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 988 447	-2 395 079
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	87 534 428	88 127 796
varav byggnader	66 375 428	66 968 796
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	26 000 000	5 000 000	31 000 000
Hyreshus lokaler	1 946 000	280 000	2 226 000
Summa	27 946 000	5 280 000	33 226 000

Handwritten signature:
L. R. Sjögren

Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 468	-9 398
Årets avskrivningar	-4 071	-4 070
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 539	-13 468
Utgående redovisat värde	5 742	9 813

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	1 450 734	1 253 114
Summa	1 450 734	1 253 114

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek AB	1,52 %	2023-04-20	2023-04-20	5 113 000	5 149 000
Stadshypotek AB	0,96 %	2019-03-30	2019-03-30	9 160 000	9 460 000
Stadshypotek AB	1,39 %	2022-04-30	2022-04-30	10 060 000	10 220 000
Summa				24 333 000	24 829 000
Avgår kortfristig del				-532 000	-460 000
Varav långfristig del				23 801 000	24 369 000

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden vara 21 673 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 749 000	25 749 000
Summa ställda säkerheter	25 749 000	25 749 000

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Underskrifter

Höganäs, 2019- 04 - 09 .



Jan Ingvar Ebefeldt



Bengt-Arne Schier



Lisbeth Persson



Sara Hansedal



Annika Kullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04 - 19 .



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder i Höganäs för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 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 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

PLA

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 Brf Balder i Höganäs för år 2018 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 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 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 överträdelser 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 19 / 4 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne