

ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsföreningen

Carolus nr 3

i Helsingborg



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.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Helsingborg Carolus 3, org.nr 769619-6406, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som förvärvade fastigheten Carolus 3 i juli -09 och upplåter i denna fastighet bostadsrättslägenheter enligt nedan. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Drottninggatan 120.

Fastigheten är ombildad till bostadsrättsförening under våren 2009. Föreningen har 9 bostadslägenheter med en totalyta om 1 011 m².

Föreningen har för närvarande 4 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 1 st

4 rum & kök, 8 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Stambyte har skett i föreningen under 1984.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har utfört löpande besiktningar under det gångna verksamhetsåret. Underhållsplanen har uppdaterats.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Spolning av bottenavlopp
- Besiktning & renovering av hissar

Förväntad framtida utveckling:

- Besiktning av takplåt ev lagning och målning.
- Lagning av putsen på gårdsfasaden. Målning av fasad och gårdssida.
- Renovering av fönster.

Årets resultat uppgår till - 83 562 kr, föregående år var motsvarande - 83 099 kr. Det negativa resultatet beror till största del på ändrade avskrivningsregler.

Balansställning per 2017-12-31

Likvida medel på föreningens checkräkningskredit uppgår till 210 087 kr.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2017 hade föreningen 13 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 13 medlemmar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2017. På stämman deltog 8 röstberättigade, varav en enligt fullmakt. Tre extrastämmor har hållits. Den 20 april 2017 hade föreningen en extrastämma där

Afrodita Cristea valdes till revisor med Camilla Bakklund som suppleant, båda från Borevison i Sverige AB. Ytterligare två extrastämmor har hållits, 20171106 och 20171214, på grund av stadgeändringar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:
Annika Eriksson, ordförande
Mattias Johansson
Monica Bennett Gårdö

Suppleant:
Hans Åberg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är suppleanten Hans Åberg.

Valberedning har varit Styrelsen.

Föreningens mål är att ha en stabil kostnads- och avgiftsutveckling över tiden. Detta avses uppnås genom fortlöpande tillsyn av löpande kostnadsbärande avtal. Som ett exempel på detta har under året räntan bundits med två tredjedelar av föreningens utestående lån.

Styrelseprotokoll har lämnats ut till samtliga medlemmar för att ge god information.

Avgiften har varit oförändrad under året.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	561	561	569	577
Årets resultat, tkr	-84	-83	-76	-96
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-134	-133	-156	-101
Soliditet (%)	69	70	70	70
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	521	521	529	537
Driftskostnader, kr/kvm	337	312	297	278
Lån, kr/kvm	6 727	6 740	6 611	6 611

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I driftskostnaderna ingår även av löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	15 907 436	-	392 112	-356 262	-83 099
Disposition enligt stämmobeslut				-83 099	83 099
Till fond för yttre underhåll			50 400	-50 400	
Årets resultat					-83 562
Vid årets slut	15 907 436	-	442 512	-489 761	-83 562

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-83 562	-83 099
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-50 400</u>	<u>-50 400</u>
Resultat efter disposition av underhåll	-133 962	-133 499

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-489 760,87
Årets resultat	<u>-83 562,79</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-573 323,66

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	561 240	561 240
Övriga rörelseintäkter	2	16 200	16 400
Summa rörelseintäkter		577 440	577 640
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-340 773	-315 551
Övriga externa kostnader	4	-45 779	-35 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 410	-164 410
Summa rörelsekostnader		-550 962	-515 784
Rörelseresultat		26 478	61 856
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 040	-144 954
Summa finansiella poster		-110 040	-144 954
Resultat efter finansiella poster		-83 562	-83 098
Resultat före skatt		-83 562	-83 098
Årets resultat		-83 562	-83 099

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 460 163	22 623 345
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 824	11 052
Summa materiella anläggningstillgångar		22 469 987	22 634 397
Summa anläggningstillgångar		22 469 987	22 634 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 414	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 854	15 312
Summa kortfristiga fordringar		22 268	15 313
Kassa och bank	7	210 087	144 256
Summa omsättningstillgångar		232 355	159 569
SUMMA TILLGÅNGAR		22 702 342	22 793 966

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		15 907 436	15 907 436
Fond för yttre underhåll		442 512	392 112
Summa bundet eget kapital		16 349 948	16 299 548
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-489 761	-356 263
Årets resultat		-83 562	-83 099
Summa ansamlad förlust		-573 323	-439 362
Summa eget kapital		15 776 625	15 860 186
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 788 000	6 801 000
Summa långfristiga skulder		6 788 000	6 801 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 000	13 000
Leverantörsskulder		46 436	43 437
Aktuella skatteskulder		23 247	22 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 034	53 684
Summa kortfristiga skulder		137 717	132 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 702 342	22 793 966

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-83 562	-83 099
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	164 410	164 411
	<u>80 848</u>	<u>81 312</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	80 848	81 312
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 955	-3 374
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 938	7 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 831	85 754
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-118 750
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-12 280
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-131 030
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	130 000
Amortering av låneskulder	-13 000	-13 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 000	117 000
Årets kassaflöde	65 831	71 724
Likvida medel vid årets början	144 256	72 532
Likvida medel vid årets slut	210 087	144 256

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens förvärvsår 2009. 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 (Annuitet)	120 år
- Om- och tillbyggnad		10 år
- Inventarie tvättmaskin		10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter göras med ett belopp motsvarande minst 0,30% av fastighetens taxerade byggnadsvärde vilket motsvarar 28 800 kr. Föreningen väljer att göra avsättning med 0,3% av det totala taxeringsvärdet, vilket motsvarar 50 400 kr. Reserveringen 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. *kl*

Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	527 040	527 040
Hyror	34 200	34 200
Summa	561 240	561 240

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga intäkter	16 200	16 400
Summa	16 200	16 400

Övriga intäkter avser Com Hem.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
EI	27 622	25 287
Uppvärmning	109 347	109 473
Vatten	19 326	21 346
Renhållning	24 418	19 494
Fastighetservice	42 426	45 489
Försäkring	10 667	8 222
Kommunikation	18 999	14 868
Löpande underhåll, se specifikation	76 133	59 960
Fastighetsavgift/fastighetskatt	11 835	11 412
Summa	340 773	315 551

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	11 835	11 412

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift 0,3% av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2017 uppgick till 1 315 kr. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Fastighetsavgiften för Brf Carolus 3 beräknas på 9 lägenheter.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	406	88
Juridiska kostnader	2 125	-
Förvaltningskostnader	32 623	28 985
Arvode extern revisor	10 625	6 750
Summa	45 779	35 823

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 574 536	17 455 786
Årets investeringar (fibernetanslutning)		118 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 574 536	17 574 536
Ingående ackumulerad avskrivningar	-521 247	-358 064
Årets avskrivningar	-163 182	-163 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-684 429	-521 247
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 570 056	5 570 056
Utgående redovisat värde byggnader och mark	22 460 163	22 623 345

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden. I årets avskrivningar ingår också avskrivningskostnad på 11 875 kr för fibernetinvesteringen.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	9 600 000	7 200 000	16 800 000
Summa	9 600 000	7 200 000	16 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 280	12 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 280	12 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 228	-
Årets avskrivningar	-1 228	-1 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 456	-1 228
Utgående redovisat värde	9 824	11 052

Not 7 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	210 087	144 256
Summa	210 087	144 256

Föreningen har en beviljad checkräkningskredit på 500 000 kr 

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Stadshypotek AB	2,31%	2026-10-30	2026-10-30	117 000	130 000
Stadshypotek AB	0,95%	2018-03-01	2018-03-01	2 228 000	2 228 000
Stadshypotek AB	2,71%	2025-09-01	2025-09-01	2 228 000	2 228 000
Stadshypotek AB	1,10%	2021-09-01	2021-09-01	2 228 000	2 228 000
Summa				6 801 000	6 814 000


varav kortfristig del 13 000 13 000

varav kortfristig del 6 788 000 6 801 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Uttaga fastighetsinteckningar	14 700 000	14 700 000
Varav i eget förvar	-3 650 000	-3 650 000
Summa ställda säkerheter	11 050 000	11 050 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att ingen avgiftshöjning görs per 1 januari 2018. 

Underskrifter

Helsingborg, 2018-09-25.


Monica Bennett Gårdö


Mattias Johansson


Annika Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-09-30.


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helsingborg Carolus 3, org.nr. 769619-6406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helsingborg Carolus 3 för år 01/01/2017-31/12/2017.

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 2017 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 revisionssed 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 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 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. 

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 Helsingborg Carolus 3 för år 01/01/2017-31/12/2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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.

Helsingborg den 30/09 2018



Afrodită Cristea

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 normalfall) 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