allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2017

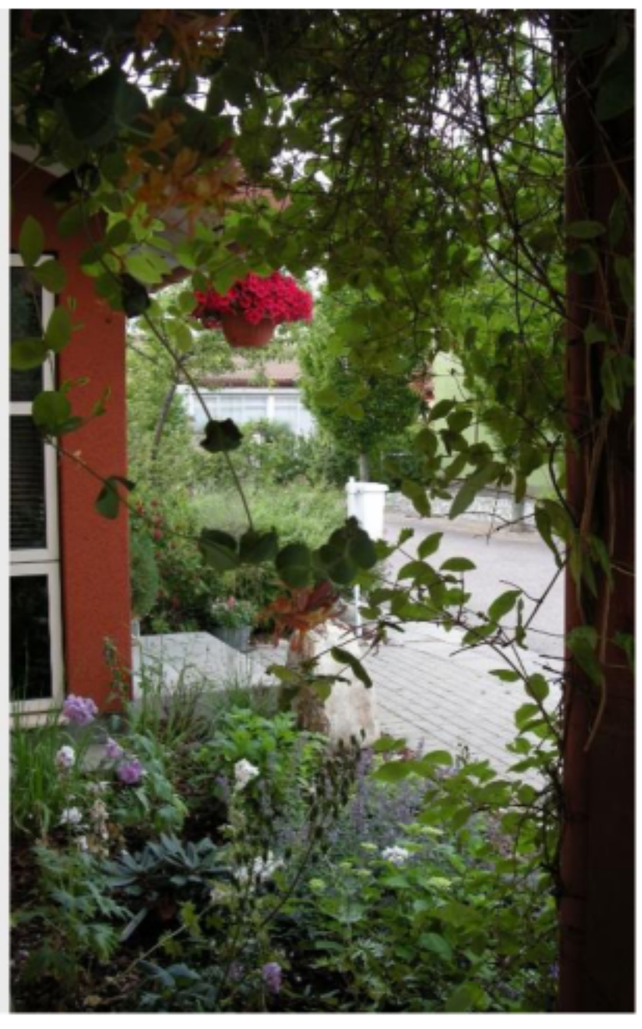
Bostadsrättsföreningen

Fölet

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 Bostadsrättsföreningen Fölet, org.nr 769616-4560, 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 i juni 2014 förvärvade fastigheten Höskrindan 4 i Laröd av Helsingborgshem. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och fastigheten är geografiskt belägen i Laröd med adress: Sadelvägen 36-64 och Skänkelvägen 2-24.

I föreningen upplåter man bostadsrättslägenheter i rad- och småhusform med en totalyta på 2 331 m^2.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	3 st
3 rum & kök,	17 st
4 rum & kök,	6 st
5 rum & kök,	1 st

I föreningen finns 8 förråd, 3 garage- och 12 parkeringsplatser.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Fastighetsbesiktning har utförts i februari 2017 av Underhållsplanering AB, Anders Granlund.

Vid besiktningen konstaterades:
Mark
Hur är det med ledningarna i marken, finns det risk att de måste bytas ut i förtid? Hur mycket värme försvinner i tappvarmvattenledningarna?
Ny asfalt bör även samordnas med byte av alla ledningar i marken, hur länge de klarar sig är svårt att veta på förhand.

Fasader
Det finns krackeleringar, men annars finner vi fasadytorna som OK. Oavsett vilket finner vi anledning att lägga en behandling i 20-årsplanen.
Dessförinnan kan det finnas skäl att låta tvätta utsatta ytor med rotborste jämte vatten på slang och lite diskmedel.

Fönster/Dörrar
Fastigheten har så kallade trä/aluminiumfönster som ibland kallas för underhållsfria.
Den utvändiga tätningen är gjord med svällband och kan också behöva kompletteras eller bytas ut på sina ställen.

Yttertaken
Yttertaket består av betongpannor, läkt och någon form av väderbeständig spånskiva. Underlagspapp saknas.

Värme
Förvisso har värme- och elförbrukningen varit jättehög tidigare. Nu är den lite lägre men fortfarande något som bör utredas vidare. Energianvändningen är runt hela 250 kWh/m2, vilket anses högt.
Den gemensamma värmecentralen är från byggåret och ska således klara några år till.
Man behöver inte alltid byta ut hela värmecentralen utan komponent efter komponent.
Här sker inte byten strikt enligt en plan utan när det behövs.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:
Renovering av murkna fönster, utbyte av några takpannor, reparation av altandörrkarm, utbyte av temp. givare till värmeåtervinningen. Plank har satts upp i trädgårdsbingen för att förhindra att grenar med mera hamnar på tomten Sadelvägen 40. Mossborttagning ovanför garagen Sadelvägen 42.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de närmaste fem till tio åren:
Taken ses över kontinuerligt, likaså snickeriarbeten - fönster, träskonstruktioner. Annars enligt underhållsplan.

Ekonomi
Årets resultat uppgår till -26 176 kr. Förra året var resultatet -135 965 kr.

Drift- och fastighetskostnader har varit lägre med ca 58 000 kr jämfört med föregående år. I denna post ingår förutom driftskostnader även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. För mer information se not 3. Externa kostnader har varit ca 63 000 kr högre medan räntekostnaderna varit ca 45 000 kr lägre.

Föreningen har vid årets slut 932 789 kr på konto hos Handelsbanken.

Den 1 januari 2018 höjdes årsavgifterna med 3 % och uppgår därefter till 717 kr/kvm.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2017 hade föreningen 38 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet detsamma.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2017. Extra föreningsstämma hölls den 30 augusti 2017 för att anta nya stadgar samt behandla andelstalen- och extrarumsfrågan. Ytterligare en extra föreningsstämma hölls den 26 oktober 2017 och behandlade andelstalen- och extrarumsfrågan.
Den 5 mars 2018 hade föreningen en extrastämma för att välja in nya ledamöter i styrelsen.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Susan Grant, ledamot
Michael Bengtsson, ledamot
Olle Nilsson, suppleant

Valda vid stämman i april 2017 men avgått under året:
Ulf Müller, ordförande
Kristian Dücker, ledamot
Bernard Johansson, suppleant
Anders Bäckbom, suppleant

Efter extrastämma 5 mars 2018 har styrelsen följande sammansättning:
Martin Ridell, ordförande
Susan Grant
Michael Bengtsson
Torbjörn Larsen
Helena Svensson

Suppleanter:
Olle Nilsson
Mikael Johansson

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, med Per-Erik Gillberg, BoRevision AB, som suppleant.
Information och aktiviteter
Medlemmarna har fått informationsutskick med allmän information. Det har också gått ut flera informationsutskick angående andelstal och extrarum.

En vårträff har hållits den 9 april 2017.

Anders Bäckbom blev återanställd för trädgårdsskötsel. Två p-platser har hyrts ut till medlemmar

Flerårsöversikt

	2017	*2016*	*2015*
Nettoomsättning, tkr	1 647	1 580	1 580
Årets resultat, tkr	-26	-136	-414
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-179	-130	-506
Soliditet (%)	61 %	61 %	61 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	696	669	669
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	385	409	527
Lån, kr/kvm	7 804	7 855	7 891
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	27 011	27 266	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I drift- och fastighetskostnaderna ingår även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Drift-och fastighetskostnad samt lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 2 331 kvm.

*Överlåtelsevärde presenteras inte för de år då endast en överlåtelse skett. Under året har två överlåtelser skett (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	29 927 950	-	181 523	-742 707	-135 965
Disposition enligt stämmobeslut				-135 965	135 965
Från fond för yttre underhåll			-29 473	29 473	
Till fond för yttre underhåll			182 000	-182 000	
Årets resultat					-26 176
Vid årets slut	**29 927 950**	**-**	**334 050**	**-1 031 199**	**-26 176**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:	2 017	2 016
Årets resultat	-26 176	-135 965
Från fond för yttre underhåll*	29 473	97 516
Till fond för yttre underhåll**	-182 000	-91 941
Resultat efter disposition av underhåll	**-176 686**	**-128 374**

* 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	-1 031 199,35
Årets resultat	-26 175,94
Balanseras i ny räkning	-1 057 375,29

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	1 646 946	1 580 184
Övriga rörelseintäkter	*2*	26 197	9 720
Summa rörelseintäkter		1 673 143	1 589 904
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-896 810	-954 399
Övriga externa kostnader	*4*	-144 086	-80 879
Personalkostnader och arvoden	*5*	-111 573	-99 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 468	-177 468
Summa rörelsekostnader		-1 329 937	-1 312 311
Rörelseresultat		**343 206**	**277 593**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 382	-414 247
Summa finansiella poster		-369 382	-413 558
Resultat efter finansiella poster		**-26 176**	**-135 965**
Resultat före skatt		**-26 176**	**-135 965**
Årets resultat		**-26 176**	**-135 965**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader och mark		46 766 297	46 943 765
Summa materiella anläggningstillgångar		46 766 297	46 943 765
Summa anläggningstillgångar		**46 766 297**	**46 943 765**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		11 897	-
Övriga fordringar		1 022	196 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 509	30 010
Summa kortfristiga fordringar		43 428	226 793
Kassa och bank	*7*	932 789	931 093
Summa omsättningstillgångar		**976 217**	**1 157 886**
SUMMA TILLGÅNGAR		**47 742 514**	**48 101 651**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 927 950	29 927 950
Fond för yttre underhåll		334 050	181 523
Summa bundet eget kapital		30 262 000	30 109 473
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 031 199	-742 707
Årets resultat		-26 176	-135 965
Summa fritt eget kapital		-1 057 375	-878 672
Summa eget kapital		**29 204 625**	**29 230 801**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	18 050 000	18 210 000
Summa långfristiga skulder		18 050 000	18 210 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	140 000	100 000
Leverantörsskulder		124 006	147 925
Aktuella skatteskulder		19 221	221 729
Övriga skulder		283	1 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 379	190 132
Summa kortfristiga skulder		**487 889**	**660 850**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**47 742 514**	**48 101 651**

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.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*Antal år*
-Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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.

Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 622 472	1 560 096
Hyror	24 474	20 088
Summa	**1 646 946**	**1 580 184**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Övriga intäkter	26 197	9 720
Summa	**26 197**	**9 720**

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
El	11 266	10 515
Uppvärmning	320 660	323 378
Vatten	78 895	75 571
Renhållning	60 312	66 651
Fastighetsservice	45 685	40 377
Försäkring	26 246	-
Kommunikation	15 078	23 468
Löpande underhåll, se specifikation	101 651	116 799
Planerat underhåll	29 473	97 516
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	207 544	200 124
Summa	**896 810**	**954 399**

Kostnad för fastighetsförsäkring avseende 2016 bokades på räkenskapsår 2015, därav ingen kostnad för räkenskapsår 2016 i bokslutet.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Förvaltningskostnader	62 002	61 684
Arvode extern revisor	10 000	8 688
Juridiska kostnader	71 150	10 000
Medlemsverksamhet	934	507
Summa	**144 086**	**80 879**

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Styrelsearvode	48 710	50 915
Revisorsarvode	-	-6 000
Lön	40 100	32 370
Milersättning och övriga kostnadsersättningar	-	266
Sociala avgifter	22 763	22 014
Summa	**111 573**	**99 565**
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med	*468*	*3 713*

Enligt stämmobeslut utgår arvode till styrelsen med 51 000 kr för 2017.

I föregående års bokslut blev arvodet till föreningsrevisorn en intäkt då det året dessförinnan reserverats mer än vad som betalts ut. Från och med räkenskapsår 2016 köper föreningen in denna tjänst från BoRevision och kostnaden redovisas under övriga externa kostnader.

Medelantalet anställda

Föreningen har under 2016 och 2017 endast haft timanställda av mindre omfattning.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 296 025	21 296 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 296 025	21 296 025
Ingående ackumulerad avskrivningar	-532 260	-354 792
Årets avskrivningar	-177 468	-177 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-709 728	-532 260
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	26 180 000	26 180 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**46 766 297**	**46 943 765**

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Småhus	13 934 000	16 713 000	**30 647 000**
Summa	13 934 000	16 713 000	**30 647 000**

Not 7 Kassa och bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
Handelsbanken transaktionskonto	339 516	236 570
Handelsbanken	593 273	694 523
Summa	**932 789**	**931 093**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Stadshypotek	1,15 %	2018-06-30	2018-06-30	4 210 000	4 310 000
Stadshypotek	1,50 %	2021-06-30	2021-06-30	6 980 000	7 000 000
Stadshypotek	2,69 %	2019-06-30	2019-06-30	7 000 000	7 000 000
Summa				**18 190 000**	**18 310 000**
Avgår kortfristig del				**-140 000**	**-100 000**
Varav långfristig del				**18 050 000**	**18 210 000**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	18 500 000	18 500 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	**18 500 000**	**18 500 000**

Underskrifter

Helsingborg, 2018- 04 - 05.

Martin Ridell

Michael Bengtsson

Susan Grant

Torbjörn Larsen

Helena Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04 -14 .

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fölet, org.nr. 769616-4560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fölet för år 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 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 Fölet för år 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 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.

Helsingborg den 14/05 2018

Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

allabrf.se

ANTECKNINGAR

allabrf.se

ANTECKNINGAR

allabrf.se

ANTECKNINGAR

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.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne