allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsföreningen Helan

Org nr 748000-0392

HSB - där möjligheterna bor

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Helan (748000-0392) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1953-1956 på fastigheten Helan 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Traktörsgatan 2, Stenstrykaregatan 6 och Käringgatan 7 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
2	50	2 920
	50	**2 920**
Garage	20	
Parkeringsplatser	13	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2016

Jenny Brandt	ordförande, vald till stämman 2018
Mats Larsson	vice ordförande har avgått
Ann-Charlott Magnusson	sekreterare, vald till stämman 2017
Stina Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2017
Johan Larsson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Barbro Olsson Malmberg	styrelsesuppleant, vald till stämman 2017
David Nilsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2017

Av föreningen vald revisor har varit Bo Andersson.

På ordinarie årsstämma behandlades förutom sedvanliga ärenden frågan om förändring av §10 och §38 i föreningens stadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta föreslagna förändringar av §10 och §38 i föreningens stadgar.
Extra föreningsstämma angående förändring av §10 och §38 i föreningens stadgar hölls den 12 oktober 2016, vari 29 röstberättigande medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta föreslagna ändringar i §10 och §38 i föreningens stadgar. Andra beslutet.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Eon	elavtal
Ystads Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal from 1 januari 2017
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning
Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 20 oktober 2016 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.
Statusbesiktning av föreningens stammar och badrum har utförts under året.

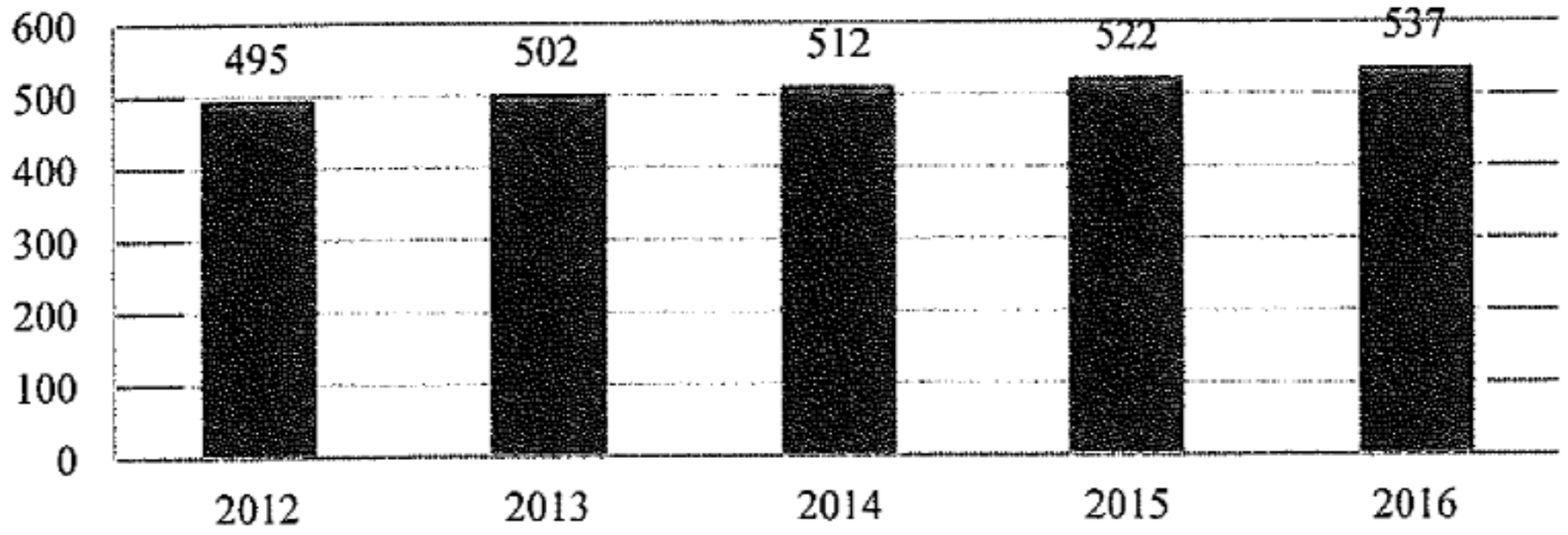
Underhåll
Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar med frågan om byte av stammar för vatten och avlopp. I samband med föreningens extra stämma ang stadgar informerade representanter från HSB Skånes byggavdelning om stambyte och badrumsrenovering.

Styrelsen har upprättat avtal om underhålls- och investeringsplan med HSB Skåne. Avtalet löper från den 1 januari 2017 till den 31 december 2019 och förlängs med 3 år i taget.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 537 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2017-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningen har inga banklån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	57
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 613	1 578	1 534	1 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	397	441	332	160
Eget kapital, tkr	4 749	4 353	3 912	3 580
Taxeringsvärde, tkr	26 000	21 200	21 200	21 200
-varav byggnad, tkr	18 000	15 400	15 400	15 400
Soliditet	92%	92%	91%	76%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	537	522	512	502
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	0	0		241
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	0	0	1	6
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0%	0%	0%	3%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	63	60	58	107
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	0	20	58	66
Avskrivning/m² byggnadsyta	8	8	8	20

En snittlägenhet på 58 m² kan förenklat sägas vara belånad med 0 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 58 m² belöper en månadsavgift om ca 2 600 kr/månad.

allabrf.se

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 500	0	2 594 132	1 242 140	440 799	4 352 571
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:						
Balanseras i ny räkning				440 799	-440 799	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			182 500	-182 500		0
Årets resultat					396 773	396 773
Belopp vid årets utgång	75 500	0	2 776 632	1 500 439	396 773	4 749 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 682 939
Årets resultat	396 773
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-182 500
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	1 897 212
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	1 897 212

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01-2016-12-31	2015-01-01-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 613 478	1 578 240
Övriga rörelseintäkter	2	250	0
Summa rörelseintäkter		**1 613 728**	**1 578 240**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-869 857	-876 708
Underhåll enligt plan		0	-58 318
Övriga externa kostnader	4	-116 341	-42 106
Personalkostnader	5	-206 763	-138 092
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-23 367	-23 367
Summa rörelsekostnader		**-1 216 328**	**-1 138 591**
Rörelseresultat		**397 400**	**439 649**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		500	1 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 127	0
Summa finansiella poster		**-627**	**1 150**
Resultat efter finansiella poster		**396 773**	**440 799**
Årets resultat		**396 773**	**440 799**

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	396 773	440 799
Reservering till fond för yttre underhåll	-182 500	-175 500
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	58 318
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**214 273**	**323 617**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

allabrf.se

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	534 528	549 908
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 985	15 972
Summa materiella anläggningstillgångar		*542 513*	*565 880*
Summa anläggningstillgångar		**542 513**	**565 880**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	445
Aktuell skattefordran		2 281	3 531
Övriga fordringar	8	222 112	194 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 864	40 008
Summa kortfristiga fordringar		*240 257*	*238 687*
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	4 375 322	3 933 873
Summa kassa och bank		*4 375 322*	*3 933 873*
Summa omsättningstillgångar		**4 615 579**	**4 172 560**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 158 092**	**4 738 440**

Bostadsrättsföreningen Helan
Org nr 748000-0392

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 500	75 500
Fond för yttre underhåll		2 776 632	2 594 132
Summa bundet eget kapital		*2 852 132*	*2 669 632*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 500 439	1 242 140
Årets resultat		396 773	440 799
Summa fritt eget kapital		*1 897 212*	*1 682 939*
Summa eget kapital		**4 749 344**	**4 352 571**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		136 381	128 092
Övriga skulder	12	103 886	98 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	168 481	159 153
Summa kortfristiga skulder		**408 748**	**385 869**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 158 092**	**4 738 440**

allabrf.se

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	1,3% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning

	2016	2015
Hyresintäkter övrigt	43 170	38 280
Årsavgifter bostäder	1 567 566	1 525 611
Avsättning inre fond	-7 450	-7 450
Intäkter pant, överlåtelser	10 192	21 799
Summa nettoomsättning	**1 613 478**	**1 578 240**

2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övriga intäkter	250	0
Summa övriga rörelseintäkter	**250**	**0**

3 Driftskostnader

	2016	2015
Löpande underhåll	87 267	82 386
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	992	264
Snöröjning	375	0
El	49 525	47 202
Uppvärmning	373 411	385 417
Vatten, avlopp	116 425	118 651
Renhållning, sophämtning	32 840	35 269
Kabel-TV, internet	62 292	61 016
Fastighetsförsäkringspremier	22 265	24 144
Fastighetsskatt	63 400	62 150
Förvaltningsavtal	61 065	60 210
Summa drift	**869 857**	**876 708**

allabrf.se

4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Resekostnader	0	300
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	1 200	0
Kontorsmaterial, tele, porto	4 193	2 567
Externt revisionsarvode	10 700	10 163
Kostnader pant, överlåtelser	9 553	20 443
Övriga förvaltningskostnader	6 895	8 334
Övriga externa tjänster	82 500	0
Övriga externa kostnader	1 300	300
Summa övriga externa kostnader	**116 341**	42 106

5 Personalkostnader

	2016	2015
Löner för anställda	87 787	38 863
Arvode styrelsen	40 460	10 131
Övrig lön/ersättning styrelsen	35 483	65 912
Revisionsarvode	2 000	688
Bilersättning	2 971	2 574
Sociala avgifter	38 062	19 924
Summa personalkostnader	**206 763**	138 092

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 2 (föregående år 2) stycken.

6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2036

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 247 528	3 247 528
Anskaffningsvärde mark	275 000	275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 522 528**	3 522 528
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 972 620	-2 957 240
Årets avskrivningar	-15 380	-15 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 988 000**	-2 972 620
Redovisat värde	**534 528**	549 908

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	18 000 000	15 400 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	8 000 000	5 800 000
Summa taxeringsvärde	**26 000 000**	21 200 000

Fastighetsbeteckning: Helan 14
Värdeår: 1957
Byggnadsår: 1953-1956

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14.

7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 933	39 933
Årets anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**39 933**	**39 933**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning	-23 961	-15 974
Årets avskrivning	-7 987	-7 987
Ackumulerad avskrivning enligt plan	**-31 948**	**-23 961**
Planenligt restvärde	**7 985**	**15 972**

8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	12 628	12 504
Avräkningskonto HSB Skåne	209 484	182 199
Summa övriga fordringar	**222 112**	194 703

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	0	24 435
Förutbetald kabel-tv	15 864	15 573
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**15 864**	**40 008**

10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Skurups Sparbank	3 088 003	3 088 003
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 287 319	845 870
Summa kassa och bank	**4 375 322**	**3 933 873**

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Fond för inre underhåll	99 430	95 593
Övriga kortfristiga skulder	4 457	3 031
Utgående värde	**103 886**	**98 624**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	95 593	99 747
Årets avsättning	7 450	7 450
Uttag under året	-3 613	-11 604
Utgående värde	**99 430**	**95 593**

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna semesterlöner	12 924	12 924
Förutbetalda månavgifter/hyror	144 857	135 804
Beräknat arvode för revision	10 700	10 425
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**168 481**	**159 153**

14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	2 872 000	2 872 000
Varav obelånade	2 872 000	2 872 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	**0**	0

Ystad 5/4-17
ort och datum

Jenny Brandt

Johan Larsson

Ann-Charlott Magnusson

Stina Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17-04-27

Bo Andersson
Föreningsvald revisor

Birthe Sjögren
BoRevision i Sverige AB

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Helan, org.nr. 748000-0392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Helan för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Helan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 17-04-27

ort och datum

Bo Andersson
Av föreningen vald
revisor

Birthe Sjögren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.