allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2016/2017

HSB Bostadsrättsförening

Gustavslund

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gustavslund i Helsingborg, 769630-2129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2015-06-09. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Gården 1 och Stataren 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Adress är Mårtentorpsgatan 45-141 udda nummer.

Inflyttning skedde under maj 2017. Föreningen har 49 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 4 823 m^2. Föreningen har också 49 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:
20 enplanshus om 4 rok på 97 kvm och 29 tvåplanshus om 4 rok på 99 kvm. Mellan husen löper gångstråk och varje bostad har en egen liten uteplats i anslutning till entrén, samt en trädgårdstäppa av varierande storlek på baksidan. För att skapa ett grönt kvarter har husen också försetts med sedumtak. Området är helt bilfritt. Det finns gemensam parkering i anslutning till bostäderna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Nordvästra Skåne. Från och med 1 september kommer föreningen betala medlemsavgift. För perioden dessförinnan debiteras ingen avgift.

Inflyttning i bostadsrättsföreningen skedde i mitten av maj 2017 vilket medför att intäkter och de flesta kostnader avser drygt tre månader.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året förvärvat fastighet via aktiebolag. I mitten av maj förvärvades samtliga andelar i Gustavslundshus 2 AB, som därmed blev dotterbolag. Omedelbart därefter förvärvade föreningen dotterbolagets fastigheter Gården 1 och Stataren 1 till underpris motsvarande fastigheternas bokförda värde. Mellanskillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och anskaffningsvärdet har därefter omfördelats i bokföringen från redovisat värde på andelarna i koncernföretag till redovisat värde på fastigheterna. Dotterbolaget kommer efter räkenskapsårets utgång att avvecklas genom likvidation.

Årets resultat uppgår till -245 130 kr.

Nettoomsättningen uppgår till 576 123 kr och avser årsavgifter för bostäder och parkering för juni till augusti. Se not 1.

I posten drift ingår även löpande underhåll. Se not 2.

Personalkostnader och arvoden avser kostnad för interimsstyrelsen samt för nuvarande styrelse för perioden juni-augusti. Se not 4.

Enligt ny lagstiftning ska årsredovisningen upprättas enligt regelverket K3. Tidigare år har föreningen tillämpat regelverket K2. Se vidare uppgifter om Redovisnings- och värderingsprinciper sid 7. Regelverket K3 innebär bl.a. att föreningens byggnad ska delas in i olika komponenter med olika avskrivningstider. Avskrivningskostnaderna kommer bli högre jämfört med regelverket K2. Avskrivningarna är ingen post som påverkar föreningens likvida medel.

Räntekostnaderna uppgår till 151 839 kr. För ränte- och lånevillkor se not 10.

Vid årets slut, sista augusti, var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 931 727 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma var 2017-02-14.
Extra föreningsstämma, övertagande hölls 2017-05-29. 39 röstberättigade medlemmar var närvarande (varav 1 med fullmakt).

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:
Maria Ramelius, ordförande
Katja Nilsson, vice ordförande
Josefin Nilsson, sekreterare
Marie-Louise Gullberg
Slavica Vasilevska
Karin Alfresson
Mohammed Abdulraham

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karin Alfredsson och Mohammed Abdulraham.

Revisorer har varit Maria Malachowska med revisorssuppleant Johan Kurtz, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Maria Ramelius och Katja Nilsson har varit suppleant.

Valberedning har varit Anders Modig (ordförande) och Helena Pantzar.

Information och aktiviteter:
Information har löpande delgetts medlemmarna genom föreningens hemsida.

Gårdsfest har hållits för alla medlemmar i september 2017.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Två lägenheter har överlåtits sedan första inflyttningen. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 86 stycken, varav 50 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet (HSB NV Skåne har också en röst).

Flerårsöversikt

	2017
Nettoomsättning (tkr)	576
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-245
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-320
Soliditet (%)	65 %
Årsavgift (kr/kvm)	466
Lån (kr/kvm)	10 989

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.
Årsavgiften är exklusive hushållsel och värme.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Under året erlagda insatser	99 370 000		75 000	-75 000	
Årets resultat					-245 130
Vid årets slut	**99 370 000**	**-**	**75 000**	**-75 000**	**-245 130**

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-245 130	-
Till fond för yttre underhåll*	-75 000	
Resultat efter disposition av underhåll	**-320 130**	**-**

* Baseras på den ekonomiska planen och avser ca 3,5 månader från 15 maj till 31 augusti.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-75 000,00
Årets resultat	-245 130,00
Balanseras i ny räkning	**-320 130,00**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-09-01-2017-08-31*	*2016-01-01-2016-08-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		576 123	-
Övriga rörelseintäkter		5 185	-
Summa rörelsens intäkter		581 308	-
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-140 620	-
Övriga externa kostnader	*3*	-49 771	-
Personalkostnader och arvoden	*4*	-51 208	-
Avskrivningar		-433 000	-
Summa rörelsens kostnader		-674 599	-
Rörelseresultat		**-93 291**	**-**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 839	-
Summa finansiella poster		-151 839	-
Resultat efter finansiella poster		**-245 130**	**-**
Årets resultat		**-245 130**	**-**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-08-31*	*2016-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	151 437 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		151 437 000	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*6*	50 375	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*7*	500	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 875	-
Summa anläggningstillgångar		**151 487 875**	**-**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		931 727	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	11 052	-
Summa kortfristiga fordringar		942 779	-
Kassa och bank	*9*	-	1 960 000
Summa omsättningstillgångar		**942 779**	**1 960 000**
SUMMA TILLGÅNGAR		**152 430 654**	**1 960 000**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-08-31*	*2016-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		99 370 000	-
Fond för yttre underhåll		75 000	-
Summa bundet eget kapital		99 445 000	-
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-75 000	-
Årets resultat		-245 130	-
Summa fritt eget kapital		-320 130	-
Summa eget kapital		**99 124 870**	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	52 700 000	-
Summa långfristiga skulder		52 700 000	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	300 000	-
Förskott från kunder		-	1 960 000
Leverantörsskulder		16 515	-
Skuld till koncernföretag	*11*	50 375	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	238 894	-
Summa kortfristiga skulder		605 784	1 960 000
Summa skulder		**53 305 784**	**1 960 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**152 430 654**	**1 960 000**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). År 2016 upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.
Då inflyttning skedde i maj sker avskrivningar för 3,5 månader. Då fastigheten ännu inte åsatts rättvisande taxeringsvärde har fördelningen mellan byggnad och mark inte kunnat göras baserat på detta. Tillfällig fördelning har därför gjorts baserad på aktuell produktions- respektive markkostnad. Korrigering kommer att ske i nästa bokslut.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader (avskrivning 3,5 månader)	0,3 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet som skett via aktiebolag, redovisas enligt FAR´s uttalande RedU 9. Detta innebär att nedjustering av redovisat värde på aktier i koncernföretag redovisas som återbetalning av investeringen.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2016-09-01-2017-08-31	*2016-01-01-2016-08-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	561 423	-
Årsavgifter parkering	14 700	-
	576 123	-
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	5 185	-
	5 185	-
Summa	**581 308**	**-**

Övriga intäkter avser vidarefakturerade kostnader.

Not 2 Drift

	2016-09-01-2017-08-31	*2016-01-01-2016-08-31*
El	2 559	-
Vatten	37 532	-
Renhållning	45 111	-
Löpande underhåll	19 574	-
Fastighetsservice	24 792	-
Fastighetsförsäkring	11 052	-
Summa	**140 620**	**-**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-09-01-2017-08-31	*2016-01-01-2016-08-31*
Kreditupplysning	400	-
Förvaltningskostnader	40 833	-
Arvode extern revisor	8 538	-
Summa	**49 771**	**-**

I posten förvaltningskostnader ingår intygsgivning ekonomisk plan om 15 000 kr. Detta är en engångskostnad.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016-09-01-2017-08-31	*2016-01-01-2016-08-31*
Styrelse	41 530	-
Föreningsvald revisor	770	-
Sociala kostnader	8 908	-
Summa	**51 208**	**-**

Enligt stämmobeslut är arvodet till styrelsen 0,75 inkomstbasbelopp, dvs 46 125 kr då inkomsbasbeloppet idag är 61 500 kr. Till föreningsvald revisor är det 0,05 inkomstbasbelopp vilket idag ger 3 075 kr. Styrelsearvodet avser för sittande styrelse perioden juni-augusti. Dessutom förekommer det arvode för interimsstyrelsen med 30 000 kr.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-08-31	*2016-08-31*
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets förvärv	120 000 000	-
Omfördelat värde från andelar i koncernföretag	31 870 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	151 870 000	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-433 000	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 000	-
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**151 437 000**	**-**
Fördelning:		
byggnader	102 838 600	-
mark	48 598 400	-
Skattemässigt anskaffningsvärde	120 000 000	-

Då fastigheten ännu inte åsatts rättvisande taxeringsvärde har fördelningen mellan byggnad och mark inte kunnat göras baserat på detta. Tillfällig fördelning har därför gjorts baserad på aktuell produktions- respektive markkostnad. Korrigering kommer att ske i nästa bokslut.
Årets avskrivning avser 3,5 månader.

Fastigheten har ännu inte åsatts taxeringsvärde efter att byggnationen blivit färdigställd.

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2017-08-31	*2016-08-31*
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets förvärv, Gustavslundshus 2 AB, org nr 559023-5429	31 920 375	-
Omfördelat värde till fastighet	-31 870 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**50 375**	**-**

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-08-31	*2016-08-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	-
Summa	**500**	**-**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	*2016-08-31*
Fastighetsförsäkring sep-dec	11 052	-
Summa	**11 052**	**-**

Not 9 Kassa och bank

	2017-08-31	*2016-08-31*
Handelsbanken	-	1 960 000
Summa	**-**	**1 960 000**

Föreningens likvida medel finns numer på avräkningskonto HSB NV Skåne.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2017-08-31*	*2016-08-31*
Stadshypotek	0,60 %	2017-11-15	2018-08-15	17 667 000	-
Stadshypotek	0,95 %	2020-07-30	2020-07-30	17 667 000	-
Stadshypotek	1,37 %	2022-07-30	2022-07-30	17 666 000	-
Summa				**53 000 000**	**-**
varav kortfristig del				300 000	-

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-08-31	*2016-08-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	54 000 000	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**54 000 000**	**-**

Not 11 Skuld till koncernföretag

	2017-08-31	*2016-08-31*
Skuld koncernbolag Gustavslundshus 2 AB, org nr 559023-5429	50 375	-
Summa	**50 375**	**-**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	*2016-08-31*
Förutbetalda avgifter och hyror	188 092	-
Räntekostnader	25 964	-
BoRevision	8 538	-
Arvoden & sociala avgifter, juni-augusti	16 300	-
Summa	**238 894**	**-**

Underskrifter

Helsingborg, 17-12-05.

Maria Ramelius

Katja Nilsson

Josefin Nilsson

Marie-Louise Gullberg

Slavica Vasilevska

Karin Alfresson

Mohammed Abdulraham

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/12-2018

Maria Malachowska
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustavslund i Helsingborg, org.nr. 769630–2129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustavslund i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09–2016—31/08–2017

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 augusti 2017 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 eventuella 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

allabrf.se

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 HSB Brf Gustavslund i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09–2016—31/08–2017 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.

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 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.

Helsingborg den 19/12 2017

Afrodita Cristea	Maria Malachowska
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

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