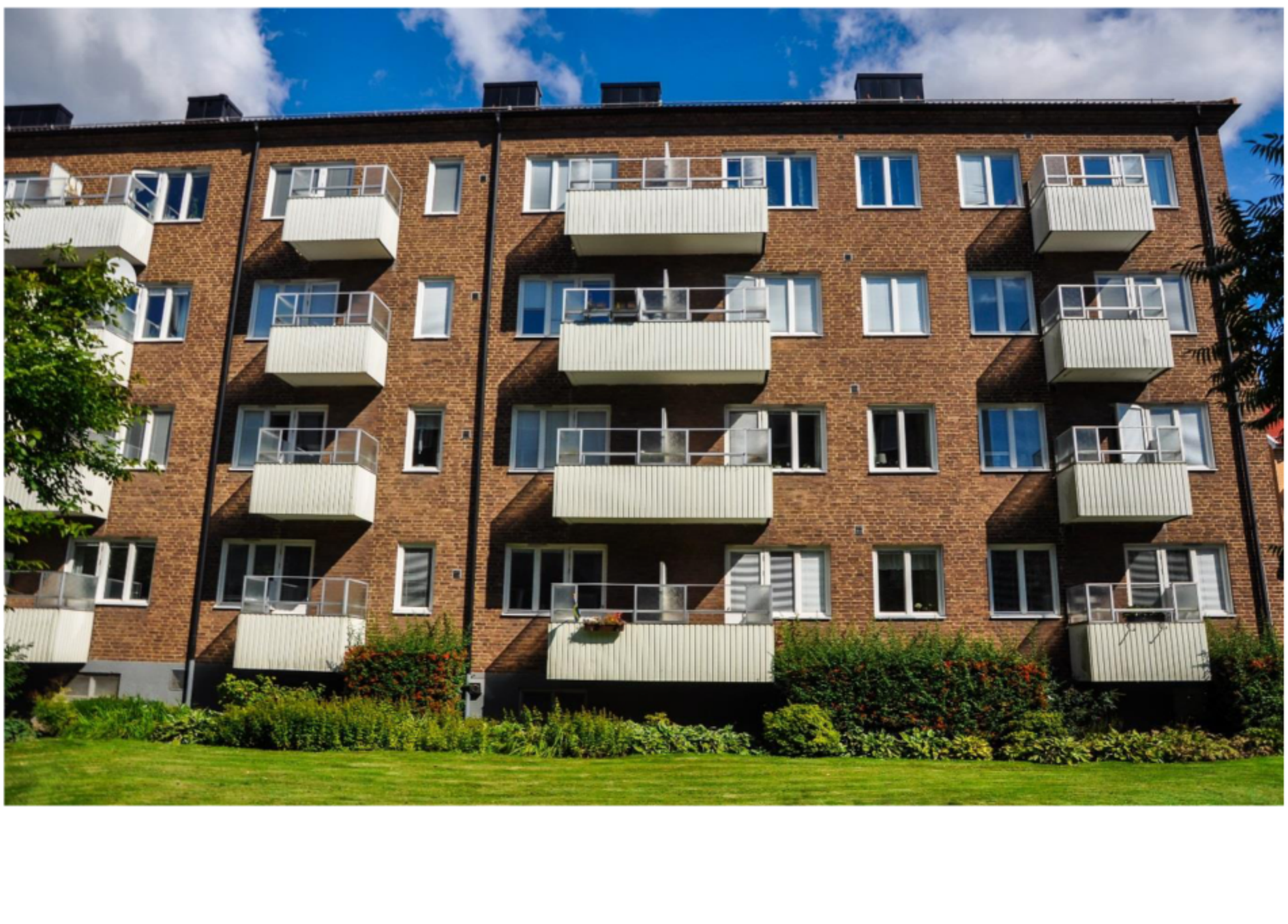
allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening

Ornen

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 **www.hsbhbg.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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida **www.hsbhbg.se** hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.







allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Örnen i Helsingborg, 743000-1052 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkneskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945.

Föreningen äger fastigheten Mullbäret 9 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Vagnmansgatan 18-22 samt Handelsmansgatan 2 A-C.

Föreningen har 49 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 374,5 m² och 2 bostadsrättslokaler på totalt 280 m² samt 3 hyresrättslokaler med en totalyta på 112 m² . Föreningen har 18 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), el- och värmearbeten (2006) samt bytt till säkerhetsdörrar (2010). Föreningen har 2014 installerat fiberoptik samt kopplat in fastighetens lokaler till Öresundskrafts stadsnät.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 5 april 2016 av styrelsen och förvaltare från HSB. Vid besiktningen konstaterades att balkongerna är i dåligt skick och måste åtgärdas.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Under våren har undersökning av balkongbyte inletts.

För de nämaste åren planeras följande större underhållsåtgärder:
- Byte av alla balkonger. Beslut har tagits på stämma i november 2016.
- Ombyggnation av utemiljön kring fastigheterna samt gemensamt utrymme mellan Brf Örnen och Brf Trasten.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 431 065 kr. Förra året var resultatet 254 974 kr.

Nettoomsättningen är ca 12 000 kr högre och beror främst på att årsavgiften höjdes den 1 oktober 2015. Övriga rörelseintäkter är högre och beror på att föreningen fått ersättning från försäkringsbolaget. Ränteintäkter på föreningens avräkningskonto har varit i nivå med föregående år.

Driftskostnaderna har varit ca 18 000 kr högre än föregående år. Under året har kostnaden för snöbekämpning samt hantering av grovsopor och extrastädning varit högre. För mer information se not 2 Drift.

Planerat underhåll uppgår till ca 55 000 kr och avser främst elarbeten i utemiljön.

Övriga externa kostnader är knappt 11 000 kr högre och det beror framförallt på högre kostnader för juridisk konsultation. Personalkostnader och arvoden är lägre med 10 000 kr då tidigare års arvoden inte tagits ut i sin helhet.

Föreningens byggnader skrivs av enligt en komponentindelad avskrivningsplan. Avskrivningarna är oförändrade jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna är ca 65 000 kr lägre och beror på lägre ränta och minskad låneskuld.

Reservering till fonden för yttre underhåll uppgår till 90 000 kr enligt underhållsplanens rekommendation. Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 396 490 kr, jämfört med 183 099 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2016 var behållningen 1 182 468 kr, jämfört med 1 034 585 kr föregående år.

Årsavgifterna och hyrorna har den 1 oktober 2016 höjts med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 februari 2016. Den 21 november höll föreningen en extrastämma för att ta beslut om eventuell balkongutbyggnad. Stämman biföll förslaget om att bygga ut balkongerna.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Martin Björck, ordförande
Lennart Flodin, vice ordförande
Henrik Norberg, sekreterare
Bo Nilsson
Johanna Elm

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Flodin, Henrik Norberg och Johanna Elm.

Revisorer har varit Lena Landgren med Tord Skarhammar som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Bo Nilsson med Lennart Flodin som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen

Studieorganisatör har varit Lennart Flodin.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende
Föreningen är med i Skådebanan vars utbud anslås på anslagstavlorna i trapphusen.

Mål för verksamheten
Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa goda förutsättningar för trivsel och långsiktigt boende.

Målen ska omsättas i handling genom
- att med god framförhållning skapa en jämn avgiftsutveckling
- att ge trygghet i boendet
- att erbjuda en attraktiv utemiljö

Flerårsöversikt

	2016	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning (tkr)	2 368	2 356	2 322	2 300
Resultat efter finansiella poster (tkr)	431	255	250	284
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	396	183	8	-4
Soliditet (%)	25 %	20 %	17 %	14 %
Årsavgift (kr/kvm)	866	856	845	835
Drift (kr/kvm)	446	439	397	-
Lån (kr/kvm)	2 360	2 516	2 651	2 760
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 052	10 518	11 863	14 046

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2 766,5 kvm.

Från och med år 2015 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Då omklassificeringar har skett redovisas endast tre år. Personalkostnader och arvoden resovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	343 200,94
Årets resultat	431 065,12
Balanseras i ny räkning	**774 266,06**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-09-01-2016-08-31*	*2014-09-01-2015-08-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		2 367 859	2 355 575
Övriga rörelseintäkter		50 961	6 403
Summa rörelsens intäkter		2 418 820	2 361 978
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-1 232 902	-1 214 974
Planerat underhåll		-55 425	-128 125
Övriga externa kostnader	*3*	-180 999	-170 154
Personalkostnader och arvoden	*4*	-83 848	-94 105
Avskrivningar		-281 849	-281 849
Summa rörelsens kostnader		-1 835 023	-1 889 207
Rörelseresultat		**583 797**	**472 771**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*5*	2 355	2 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	*6*	-155 087	-220 145
Summa finansiella poster		-152 732	-217 797
Resultat efter finansiella poster		**431 065**	**254 974**
Årets resultat		**431 065**	**254 974**

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	431 065	254 974
Från fond för yttre underhåll*	55 425	128 125
Till fond för yttre underhåll**	-90 000	-200 000
Resultat efter disposition av underhåll	**396 490**	**183 099**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-08-31*	*2015-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	7 899 757	8 181 606
Pågående nyanläggningar	*21*	102 902	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 002 659	8 181 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*8*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**8 003 159**	**8 182 106**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 867	2 050
Aktuell skattefordran		5 959	16 814
Övriga fordringar	*9*	734	591
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 182 468	1 034 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	12 776	14 060
Summa kortfristiga fordringar		1 213 804	1 068 100
Summa omsättningstillgångar		**1 213 804**	**1 068 100**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 216 963**	**9 250 206**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-08-31*	*2015-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*11*		
Bundet eget kapital			
Insatser		44 965	44 965
Fond för yttre underhåll		1 443 107	1 408 532
Summa bundet eget kapital		1 488 072	1 453 497
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		343 201	122 802
Årets resultat		431 065	254 974
Summa fritt eget kapital		774 266	377 776
Summa eget kapital		**2 262 338**	**1 831 273**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	6 070 293	6 585 296
Summa långfristiga skulder		6 070 293	6 585 296
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	460 000	374 997
Leverantörsskulder		117 600	154 892
Övriga skulder	*13*	4 456	2 795
Fond för inre underhåll	*14*	32 984	32 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	269 292	267 969
Summa kortfristiga skulder		884 332	833 637
Summa skulder		**6 954 625**	**7 418 933**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 216 963**	**9 250 206**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-08-31	*2015-08-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	9 924 400	9 924 400
Summa	**9 924 400**	**9 924 400**
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	1 298	1 199
Summa	**1 298**	**1 199**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	1,94 %

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 underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening. som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-09-01-2016-08-31	*2014-09-01-2015-08-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 055 481	2 046 357
Årsavgifter lokaler	228 999	226 732
Hyror	83 379	82 486
	2 367 859	2 355 575
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	50 961	6 403
	50 961	6 403
Summa	**2 418 820**	**2 361 978**

I övriga intäkter ingår ersättning från försäkringsbolaget. I övriga intäkter föregående år ingår återbetalning från Fora för år 2005 och 2006.

Not 2 Drift

	2015-09-01-2016-08-31	*2014-09-01-2015-08-31*
El	45 268	45 333
Uppvärmning	359 829	350 009
Vatten	94 475	93 798
Renhållning	52 018	63 275
Löpande underhåll	255 174	254 844
Fastighetsservice	290 998	258 672
Fastighetsförsäkring	27 462	27 606
Kommunikation	27 886	52 447
Fastighetsavgift/-skatt	79 792	68 990
Summa	**1 232 902**	**1 214 974**

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. I augusti 2015 fick föreningen ett nytt och lägre avtal med Com Hem. Årets kostnad för kommunikation är därför mycket lägre än föregående år. För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Löpande underhåll

	2015-09-01-2016-08-31	*2014-09-01-2015-08-31*
Löpande underhåll	173 309	157 186
Löpande underhåll tvättstugor	10 375	22 883
Löpande underhåll vatten/avlopp	16 369	47 388
Löpande underhåll värme/ventilation	32 779	17 924
Löpande underhåll utemiljö	1 000	9 463
Löpande underhåll belysning	21 342	-
Summa	**255 174**	**254 844**

Fastighetsavgift och -skatt

	2015-09-01-2016-08-31	*2014-09-01-2015-08-31*
Fastighetsavgift/skatt	79 792	68 990
Summa	**79 792**	**68 990**

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2016 på 1 268 kr per lägenhet. För Brf Örnen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-09-01-2016-08-31	*2014-09-01-2015-08-31*
Kreditupplysning	800	1 100
Förvaltningskostnader	119 227	117 880
Juridiska kostnader	19 494	9 807
Arvode extern revisor	12 063	11 838
Medlemsverksamhet	29 415	29 529
Summa	**180 999**	**170 154**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-09-01-2016-08-31	*2014-09-01-2015-08-31*
Lön	69 541	57 361
Styrelsearvode	-	10 000
Förändring semesterlöneskuld	-4 735	2 355
Sociala kostnader	19 042	24 389
Summa	**83 848**	**94 105**
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med	*4 015*	*3 333*

Enligt beslut på stämma är arvode till styrelsen 18 000 kr per år. Inget arvode har betalts ut för räkenskapsår 2015 och 2016. I bokslutet är det reserverat för detta. Kostnaden för arvode 2016 blir noll i bokslutet eftersom det tidigare reserverats mer än vad som tagits ut. Föregående år utbetalades 10 000 kr i arvode som avsåg räkenskapsår 2013 och 2014.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-09-01-2016-08-31	*2014-09-01-2015-08-31*
Ränta	143	138
Ränta HSB avräkning	2 212	2 210
Summa	**2 355**	**2 348**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01-2016-08-31	*2014-09-01-2015-08-31*
Räntekostnader lån	155 087	220 145
Summa	**155 087**	**220 145**

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	*2015-08-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 521 275	14 521 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 521 275	14 521 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 396 354	-6 114 505
Årets avskrivningar	-281 849	-281 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 678 203	-6 396 354
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 685	56 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 685	56 685
Utgående redovisat värde	**7 899 757**	**8 181 606**
varav byggnader	7 843 072	8 124 921
varav mark	56 685	56 685

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	16 200 000	6 400 000	**22 600 000**
Hyreshus lokaler	1 249 000	517 000	**1 766 000**
Summa	17 449 000	6 917 000	**24 366 000**

Pågående nyanläggning

	2016-08-31	*2015-08-31*
Årets anskaffningar	102 902	-
Vid årets slut	**102 902**	**-**

Årets anskaffningar avser nybyggnad av balkonger. Projektet beräknas kosta ca 5,7 Mkr och vara klart under hösten 2017.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-08-31	*2015-08-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 9 Övriga fordringar

	2016-08-31	*2015-08-31*
Skattekonto	734	591
Summa	**734**	**591**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	*2015-08-31*
Ränta HSB avräkning	1 390	1 563
Com Hem	2 208	3 392
Fastighetsförsäkring	9 178	9 105
Summa	**12 776**	**14 060**

allabrf.se

Not 11 Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	44 965	-	1 408 532	122 802	254 974
Disposition enligt stämmobeslut				254 974	-254 974
Till fond för yttre underhåll			90 000	-90 000	
Från fond för yttre underhåll			-55 425	55 425	
Årets resultat					431 065
Vid årets slut	**44 965**	**-**	**1 443 107**	**343 201**	**431 065**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2016-08-31*	*2015-08-31*
Stadshypotek AB	1,43 %	2021-03-30	2021-03-30	411 027	451 027
Stadshypotek AB	2,61 %	2018-03-30	2018-03-30	1 720 000	1 800 000
Stadshypotek AB	2,84 %	2017-03-01	2017-03-01	1 146 016	1 246 016
Swedbank Hypotek AB	1,30 %	2020-02-25	2020-02-25	1 633 750	1 743 750
Stadshypotek AB	1,57 %	2021-04-30	2021-04-30	1 619 500	1 719 500
Summa				**6 530 293**	**6 960 293**
varav kortfristig del				460 000	374 997
varav långfristig del				6 070 293	6 585 296

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2016-08-31	*2015-08-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	9 973 400	9 973 400
Varav obelånade	-49 000	-49 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**9 924 400**	**9 924 400**

Not 13 Övriga skulder

	2016-08-31	*2015-08-31*
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 456	2 795
Summa	**4 456**	**2 795**

Not 14 Fond för inre underhåll

	2016-08-31	*2015-08-31*
Vid årets början	32 984	32 984
Uttag under året	-	-
Vid årets slut	**32 984**	**32 984**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	*2015-08-31*
Förutbetalda avgifter och hyror	179 622	160 667
Räntekostnader lån	20 078	32 112
BoRevision	8 313	8 088
Föreningsvald revisor	3 750	3 750
Arvoden & sociala avgifter	47 200	46 800
Semesterlöneskuld och RFV	10 329	16 552
Summa	**269 292**	**267 969**

Underskrifter

Helsingborg, 16-12-06.

Martin Björck

Lennart Flodin

Henrik Norberg

Bo Nilsson

Johanna Elm

Vår revisionsberättelse har lämnats 04/01-2014

Lena Landgren
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse
Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Helsingborg, org.nr 743000-1052.

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Helsingborg för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden
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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnen i Helsingborg för perioden 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen. AC

allabrf.se

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

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

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

Helsingborg 04/01-2019

Lena Landgren
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

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 upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

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 utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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. kontanter, bankmedel 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