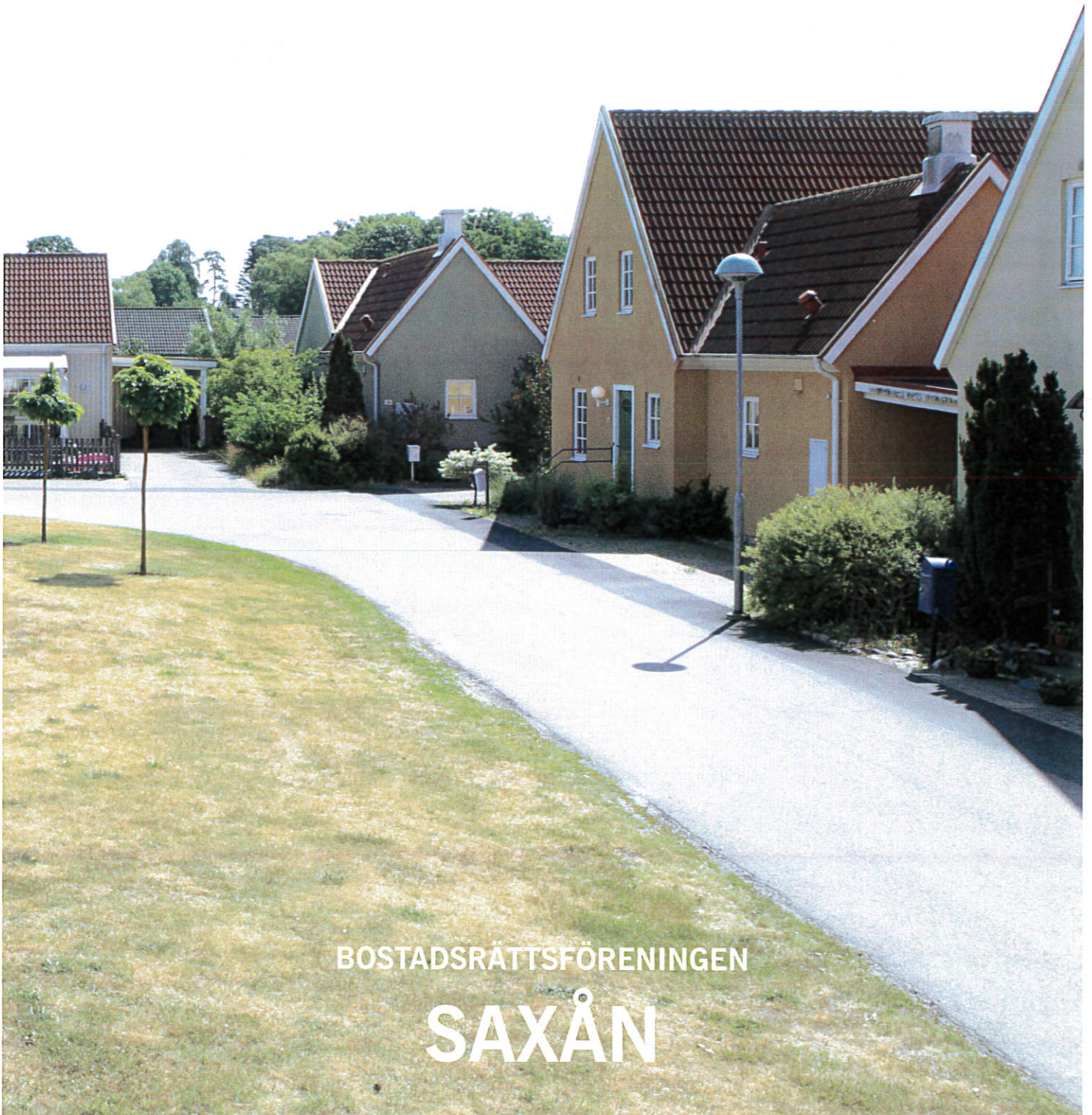




ÅRSREDOVISNING 2018



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SAXÅN

Styrelsen för HSB Brf Saxån i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1997. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Daggkåpan 30 med adress Äppelrosgården 2-30, vilken innehåller 15 lägenheter med en total yta av 1 615kvm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25/3 2008.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2017.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Dennis Gustavsson	2018 (2 år)
Vice ordförande	Laila Olsson	2018 (2 år)
Sekreterare	Mathilde Petersson	2018 (1 år)
Ledamot	Moa Henriksson	2018 (1 år)
Ledamot	Sara Berggren	2018 (1 år)
Utsedd av HSB	Sven Andersson	

Styrelsen har hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare är Laila Olsson, Dennis Gustafsson, Mathilde Petersson och Moa Henriksson, två i förening.

Revisorer har varit Robert Svahn med Lisa Krüger som suppleant, valda av föreningen samt revisor Lars Johansson, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Dennis Gustafsson samt suppleant Laila Olsson.

Valberedningen har varit Bengt Olsson sammankallande samt Sofia Andersson.

Vicevärd har under året varit Bill Halvorsen.

§

Vicevärdsarvode har under året uppgått till 8 000 kronor.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 26 000 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktningen av fastigheten utfördes den 20 juni 2018 av Dennis Gustavsson, Laila Olsson samt Bill Halvorsen.

Resultatet av besiktningen: Kontroll enligt underhållsplan.

Framtida underhåll:

Enligt underhållsplanen.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna inför 2018 med 1% och de uppgick till i genomsnitt 798kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om att inte göra någon höjning av årsavgifterna för 2019.

Årsavgifterna kommer under 2019 att vara oförändrade och uppgå till i genomsnitt 798kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 810 702 kronor.

Under året har föreningen amorterat 1 401 310 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 27. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 27, varav 16 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 322	1 307	1 285	1 285	1 260
Resultat efter avskrivningar	656	638	556	684	650
Årets resultat	488	456	293	351	302
Eget kapital	7 274	6 786	6 330	6 037	5 686
Balansomslutning	17 243	18 116	17 854	17 663	17 344
Soliditet (%)	42	37	35	34	33
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	790	790	790	775
Fond för yttre underhåll	2 338	1 922	1 744	1 409	1 133

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 221 345	1 921 598	2 187 019	456 231	6 786 193
Disposition av föregående års resultat:		216 000	240 232	-456 231	1
Extra avsättning		200 000	-200 000		0
Årets resultat				487 513	487 513
Belopp vid årets utgång	2 221 345	2 337 598	2 227 251	487 513	7 273 707

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 227 251
årets vinst	487 513
	2 714 764
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-65 250
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	376 000
i ny räkning överföres	2 404 014
	2 714 764

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 321 882	1 306 843
Övriga rörelseintäkter	3	850	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 322 732	1 306 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-406 052	-433 195
Övriga externa kostnader	5	-78 903	-72 278
Personalkostnader	6	-43 452	-25 618
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-137 881	-137 880
Summa rörelsekostnader		-666 288	-668 971
Rörelseresultat		656 444	637 872
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 106	2 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-173 037	-184 603
Summa finansiella poster		-168 931	-181 641
Resultat efter finansiella poster		487 513	456 231
Resultat före skatt		487 513	456 231
Årets resultat		487 513	456 231

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 787 027	15 924 908
Summa materiella anläggningstillgångar		15 787 027	15 924 908
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 787 527	15 925 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 433 077	2 169 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 010	21 412
Summa kortfristiga fordringar		1 455 087	2 190 581
Summa omsättningstillgångar		1 455 087	2 190 581
SUMMA TILLGÅNGAR		17 242 614	18 115 989

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 221 345	2 221 345
Fond för yttre underhåll		2 337 598	1 921 598
Summa bundet eget kapital		4 558 943	4 142 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 227 251	2 187 019
Årets resultat		487 513	456 231
Summa fritt eget kapital		2 714 764	2 643 250
Summa eget kapital		7 273 707	6 786 193
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 541 558	9 959 106
Summa långfristiga skulder		5 541 558	9 959 106
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 269 144	1 252 906
Leverantörsskulder		20 183	10 344
Skatteskulder		18 950	733
Övriga skulder	14	14 538	9 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	104 534	97 417
Summa kortfristiga skulder		4 427 349	1 370 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 242 614	18 115 989

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,92%
-----------	-------

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus (7 812 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 776 590 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-1 288 980	-1 276 260
Överlåtelseavgift	-2 276	-2 240
Pantförskrivningsavgift	-3 626	-1 343
Kabel-TV	-9 000	-9 000
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	-18 000	-18 000
	-1 321 882	-1 306 843

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	-849	0
Öresavrundning	-1	0
	-850	0

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Snörenhållning	0	475
Fastighetsskötsel, Grundavtal	60 204	58 975
Reparationer, bostäder	8 010	99 694
Planerat UH bostäder	65 250	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	3 775	9 333
Vatten	68 057	93 061
Sophämtning	23 116	31 678
Fastighetsförsäkringar	14 579	14 316
Kabel-TV	27 332	26 700
Fastighetsskatt	117 429	98 963
Gemensamhetsanläggningar	18 300	0
	406 052	433 195

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Postbefordran	1 007	0
Revisionsarvoden	6 420	7 825
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	39 898	39 082
Överlåtelseavgift	3 378	1 120
Pantförskrivningsavgift	2 730	2 238
Konsultarvoden	9 876	3 281
Bankkostnader	1 050	1 265
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 585	860
Medlemsavgift HSB	8 500	8 500
Övriga kostnader	4 387	8 107
Kontorsmateriel och trycksaker	72	0
	78 903	72 278

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	0	1 277
Vicevärdsarvode	8 000	8 000
Styrelsearvode	26 000	11 015
Sociala avgifter	9 452	4 871
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	43 452	25 163

Not 7 Ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter bank	-4 106	-2 956
Skattefria ränteintäkter	0	-6
	-4 106	-2 962

Not 8 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader på bankskulder	173 037	184 603
	173 037	184 603

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 837 744	13 837 744
Markanläggningar	406 701	406 701
Mark	2 895 000	2 895 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 139 445	17 139 445
Ingående avskrivningar	-1 214 537	-1 076 657
Årets avskrivningar	-137 881	-137 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 352 418	-1 214 537
Utgående redovisat värde	15 787 027	15 924 908
Taxeringsvärden byggnader	12 990 000	10 395 000
Taxeringsvärden mark	2 800 000	2 800 000
	15 790 000	13 195 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

5

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	23 289	15 341
Avräkningskonto HSB	1 409 788	2 153 828
	1 433 077	2 169 169

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkring	15 016	14 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 994	6 833
	22 010	21 412

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut

4 269 144 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 401 310 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 269 144	1 252 906
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 541 558	9 959 106
	9 810 702	11 212 012

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	-7 800	-5 028
Lagstadgade sociala avgifter	-6 738	-4 262
	-14 538	-9 290

}

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-87 285	-88 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 736	-9 236
Upplupna arvoden ink Soc	-10 513	0
	-104 534	-97 417

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Pantbrev i fastighet	14 282 000	14 282 000
	14 282 000	14 282 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona den ²⁰ / 3-2019



Dennis Gustafsson
Ordförande



Sven Andersson

Sara Berggren



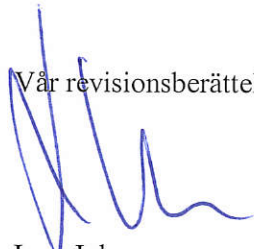
Moa Henriksson

Laila Olsson



Mathilde Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁰ / 3 2019



Lars Johansson
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Robert Svahn
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Saxån i Landskrona, org.nr. 769601-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saxån i Landskrona för år 2018.

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 2018 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 HSB Brf Saxån i Landskrona för år 2018 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 revisionssed 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.

Landskrona den 20/3-2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Robert Svahn
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt förslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor