



ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HELGEBRÖTEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Helgebröten i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tegskiftet 2 med adress Enoch Thulins väg 34 A-C och 36 A-C. Föreningen innehåller 128 lägenheter och 22 lokaler med hyresrätt med en total yta av 9 226 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25/2 2008. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2017.

| Styrelsens sammansättning under året | | Vald år |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|
| Ordförande | Janet Ek | 2016 (2 år) |
| Vice ordförande | Jan-Erik Andersson | 2017 (2 år) |
| Sekreterare | Gerd Odeborg | 2016 (2 år) |
| Ledamot | Holger Uberall | 2016 (2 år) |
| Ledamot | Jan-Åke Svensson | 2017 (2 år) |
| Suppleant | Inger Persson | 2017 (1 år) |
| Suppleant | Sven Odeborg | 2017 (1 år) |
| Utsedd av HSB | Sven Andersson | 2017 |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Janet Ek, Gerd Odeborg, Sven Odeborg och Holger Uberall samt suppleanten Inger Persson.

Styrelsen har hållit 12 st sammanträden.

Firmatecknare är Janet Ek, Sven Odeborg, Gerd Odeborg, Jan-Erik Andersson och Holger Uberall, två i förening.

Revisorer har varit Monica Stålhammar med Jane Mattszik som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Janet Ek med Jan-Erik Andersson som suppleant.

Valberedningen har varit Gert Alexandersson, sammankallande, samt Aina Larsson som suppleant.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 48 800 kronor.
Medlemmarna har bidragit med arbetsinsatser, som ersatts med 150 kr/timme.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona.
Den tekniska förvaltningen, fastighetsskötseln, har skötts av HSB BoService.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Fastigheterna:

Besiktning av fastigheterna utfördes av styrelsen i april 2017.
Resultat av besiktningen:

- Beslut att skjuta upp fönsterbyte till 2022 kvarstår.

Underhåll under 2017:

- Uppborring av samtliga ventiler i lägenheterna eftersom OVK inte blev godkänd. Därefter har ny OVK gjorts.
- 3 st manglar har bytts ut.
- Ny grovtvättmaskin har satts in.
- Nya garagen har byggts.
- El har installerats i Pergolan.
- Ny belysning vid garagen.
- Renoverat boulebanan.
- I rabatterna har vi planterat fler blommor.
- Brandluckorna på taken var rostiga och har bytts ut.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes från den 1 januari 2017 med 1 % och uppgick till i genomsnitt 791 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2018.

Årsavgifterna för 2018 kommer att uppgå till 791 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 706 195 kronor.

Under året har föreningen amorterat 301 712 kr.


Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2018 hyres- och avgiftsutveckling, lån, investeringar:

Under 2017 har styrelsen fortsatt på sin inslagna väg att aktivt arbeta för att minska föreningens kostnader. Eftersom räntorna varit låga har vi omförhandlat och även amorterat lån.

Vid åtgärder, som krävt relativt stora kostnader har styrelsen genomfört dessa med eget kapital utan att ta nya lån.

Framtida underhåll:

Framtida underhåll är fönsterbyte, planerat till ca 2022. Under 2018 kommer reparationer av taken att planeras samt belysning vid parkeringarna. 

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 154. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 154, varav 129 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Under 2017 har vi inte haft någon fritidskommitté, men vi har trots det haft en del aktiviteter med hjälp av många hjälpande händer.

Bland annat:

- Boulespel
- Inomhusboule på vintern
- Kortspel
- Sittgympa
- Onsdagsträffar
- Tipsgång på torsdag
- Grillfest
- Bingospel
- Julfest ordnades av Doris. ♪

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

Flerårsöversikt

| Belopp i Kkr | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 7 513 | 7 447 | 7 371 | 7 364 | 7 256 |
| Rörelseresultat | 1 492 | 2 237 | 2 108 | 1 887 | 2 264 |
| Årets resultat | 826 | 1 442 | 1 256 | 969 | 1 198 |
| Eget kapital | 13 433 | 12 607 | 11 165 | 9 909 | 8 940 |
| Balansomslutning | 43 137 | 42 652 | 41 630 | 42 481 | 41 889 |
| Soliditet | 31% | 30% | 27% | 23% | 21% |
| *Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 791 | 784 | 776 | 776 | 770 |
| Fond för yttre underhåll | 8 908 | 8 081 | 7 296 | 6 705 | 5 620 |

**Ingår vatten, värme och renhållning*

| Förändringar i eget kapital | Inbetalda insatser | Underhållsfond | Balanserat - resultat | Årets resultat |
|---------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 769 245 | 8 081 331 | 2 314 604 | 1 442 106 |
| Disponering enligt stämmobeslut | | 826 751 | 615 355 | -1 442 106 |
| Årets resultat | | | | 826 097 |
| Belopp vid årets utgång | 769 245 | 8 908 082 | 2 929 958 | 826 097 |

Samma upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 15

Förslag till resultatdisposition

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 929 958 |
| Årets resultat | 826 097 |
| Summa | 3 756 055 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad | -775 564 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | 1 081 000 |
| Balanserat resultat | 3 450 619 |
| Summa | 3 756 055 |

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

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

RESULTATRÄKNING

| | NOT | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 513 349 | 7 446 584 |
| Övriga intäkter | 3 | 22 767 | 35 891 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 536 116 | 7 482 475 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 4 | -3 876 358 | -3 193 225 |
| Personalkostnader | 5 | -96 095 | -106 124 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -467 649 | -503 896 |
| Avskrivningar | | -1 524 649 | -1 442 230 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 964 750 | -5 245 475 |
| Jämförelsestörande poster | 7 | -79 182 | 0 |
| Rörelseresultat | | 1 492 183 | 2 237 000 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | 8 | 20 728 | 18 754 |
| Räntekostnader | 9 | -686 814 | -813 649 |
| Summa finansiella poster | | -666 086 | -794 895 |
| Resultat efter finansiella poster | | 826 097 | 1 442 106 |
| Årets resultat | | 826 097 | 1 442 106 |

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

BALANSRÄKNING

| | NOT | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 35 451 311 | 34 516 020 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 179 751 | 87 662 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 35 631 062 | 34 603 682 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel i HSB Landskrona | 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 35 631 562 | 34 604 182 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 13 | 7 391 065 | 7 789 130 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 114 730 | 258 971 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 7 505 795 | 8 048 101 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 505 795 | 8 048 101 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 43 137 357 | 42 652 283 |

1/

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

BALANSRÄKNING

| | NOT | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 15 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 769 245 | 769 245 |
| Fond för yttre underhåll | | 8 908 082 | 8 081 331 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 677 327 | 8 850 576 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 929 958 | 2 314 604 |
| Årets resultat | | 826 097 | 1 442 106 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 756 055 | 3 756 709 |
| Summa eget kapital | | 13 433 382 | 12 607 285 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 23 222 585 | 28 706 627 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 222 585 | 28 706 627 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 5 483 610 | 301 280 |
| Leverantörsskulder | | 131 378 | 258 993 |
| Aktuella skatteskulder | | 48 081 | 27 263 |
| Övriga skulder | 17 | 41 691 | 46 216 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 776 631 | 704 618 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 481 390 | 1 338 370 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 43 137 357 | 42 652 283 |

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|--------------|--------|
| Byggnaden: | 2,69% |
| Inventarier: | 20,00% |

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen men högst 1 315 kr per bostadslägenhet..

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 15 468 895 kr.

2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Markhyra | 2 170 | 0 |
| Hysesintäkter lokaler, ej moms | 17 640 | 18 864 |
| Hysesintäkter garage, moms | 8 988 | 9 984 |
| Hysesintäkter garage, ej moms | 252 244 | 294 900 |
| Hysesintäkter p-platser, ej moms | 43 302 | 0 |
| Hysesintäkter, övriga objekt ej moms | 900 | 1 800 |
| Årsavgifter bostäder | 7 197 000 | 7 125 684 |
| Hysesbortfall lokaler, ej moms | -936 | -864 |
| Hysesbortfall garage, ej moms | -10 267 | -3 784 |
| Hysesbortfall p-platser, ej moms | -1 868 | 0 |
| Övriga serviceavgifter | -3 216 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 5 600 | 0 |
| Pantförskrivningsavgift | 1 792 | 0 |
| | 7 513 349 | 7 446 584 |

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

| 3 Övriga rörelseintäkter | 2017 | 2016 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga ersättningar och intäkter, moms | -2 | -3 |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 22 769 | 35 894 |
| | 22 767 | 35 891 |

| 4 Drift | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| Reparationer, bostäder | 153 336 | 159 494 |
| Förbrukningsmaterial, fast.skötsel | 0 | 4 495 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 170 082 | 0 |
| Snörenhållning | 3 913 | 10 938 |
| Planerat UH bostäder | 775 564 | 296 249 |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | 183 634 | 174 104 |
| Uppvärmning, fjärrvärme | 785 069 | 782 864 |
| Vatten | 335 429 | 316 027 |
| Sophämtning | 169 102 | 162 220 |
| Fastighetsförsäkringar | 90 069 | 72 890 |
| Kabel-TV | 59 373 | 71 512 |
| Fastighetsskatt | 170 350 | 164 334 |
| Fastighetsskötsel, Grundavtal | 906 000 | 899 519 |
| Serviceavtal | 24 815 | 23 935 |
| Bevakningskostnader | 49 623 | 54 645 |
| | 3 876 358 | 3 193 225 |

| 5 Personalkostnader | 2017 | 2016 |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Löner för anställda | 0 | 10 875 |
| Revisionsarvode | 8 000 | 3 000 |
| Styrelsearvoden | 70 550 | 73 281 |
| Sociala avgifter | 17 545 | 18 968 |
| | 96 095 | 106 124 |

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

| 6 Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 13 575 | 24 136 |
| Förbrukningsmaterial | 12 839 | 30 933 |
| Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar | 6 527 | 0 |
| Rep och underhåll av maskiner och inventarier | 1 078 | 0 |
| Drivmedel | 0 | 215 |
| Försäkring och skatt på fordon | 0 | 444 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 4 570 | 7 561 |
| Telefon | 26 984 | 23 900 |
| Datakommunikation | 8 833 | 4 203 |
| Postbefordran | 0 | 70 |
| Revisionsarvoden | 12 125 | 11 500 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 262 252 | 258 740 |
| Överlåtelseavgift | 8 605 | 0 |
| Pantförskrivningsavgift | 2 238 | 0 |
| Avtal vicevårdsuppdrag | 19 008 | 13 594 |
| Konsultarvoden | 11 410 | 43 693 |
| Bankkostnader | 1 004 | 7 118 |
| Medlemsavgift HSB | 42 400 | 42 400 |
| Övriga kostnader, ej avdragsgilla | 13 136 | 17 546 |
| Föreningsstämma/styrelsemöte | 9 398 | 9 554 |
| Fritidsverksamhet | 11 668 | 8 289 |
| | 467 649 | 503 896 |

| 7 Jämförelsestörande poster | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kostnader av engångskaraktär | 79 182 | 0 |
| | 79 182 | 0 |

| 8 Räntefärdigheter | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Räntefärdigheter bank | 20 723 | 18 659 |
| Skattefria räntefärdigheter | 5 | 95 |
| | 20 728 | 18 754 |

| 9 Räntekostnader | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 686 814 | 813 649 |
| | 686 814 | 813 649 |

W

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

| 10 Byggnader och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader | 51 284 943 | 4 048 600 |
| Aktivering | 2 479 573 | 0 |
| Om- och tillbyggnader | 0 | 47 236 343 |
| Utrangering | -456 872 | 0 |
| Övriga markanläggningar | 1 412 750 | 1 412 750 |
| Mark | 1 947 945 | 1 947 945 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 56 668 339 | 54 645 638 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -20 129 618 | -18 716 608 |
| Utrangeringar | 377 688 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 465 100 | -1 413 010 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -21 217 028 | -20 129 618 |
| Utgående planenligt restvärde | 35 451 311 | 34 516 020 |
| Fastighetens taxeringsvärde | 59 003 000 | 59 003 000 |
| varav mark | 15 954 000 | 15 954 000 |
| Brandförsäkringsvärde: Fullvärde | | |
| 11 Maskiner och inventarier | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 353 133 | 353 133 |
| Årets anskaffning | 151 638 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 504 771 | 353 133 |
| Ingående avskrivningar | -265 471 | -236 250 |
| Årets avskrivningar | -59 549 | -29 220 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -325 020 | -265 471 |
| Utgående planenligt restvärde | 179 751 | 87 662 |
| 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Andelar HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |
| 13 Övriga fordringar | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Fordringar Hyror och avgifter | 1 250 | 0 |
| Tillfälliga förskott | 7 463 | 7 483 |
| Skattekonto | 11 179 | 11 170 |
| Andra kortfristiga fordringar | 15 088 | 0 |
| Avräkningskonto HSB | 7 356 085 | 7 770 477 |
| | 7 391 065 | 7 789 130 |

14

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

| 14 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
|--|-------------------|-------------------|

| | | |
|--|---------|---------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 114 730 | 258 971 |
| | 114 730 | 258 971 |

| 15 Eget kapital | | | | |
|------------------------|------------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| | Inbetalda | Underhålls- | Balanserat - | Årets |
| | insatser | fond | resultat | resultat |

| | | | | |
|---------------------------------|---------|-----------|-----------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 769 245 | 8 081 331 | 2 314 604 | 1 442 106 |
| Disponering enligt stämmobeslut | | 826 751 | 615 355 | -1 442 106 |
| Årets resultat | | | | 826 097 |
| Belopp vid årets utgång | 769 245 | 8 908 082 | 2 929 958 | 826 097 |

| 16 Skulder till kreditinstitut | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|--|------------|------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år | 5 483 610 | 301 280 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 23 222 585 | 1 205 120 |
| Beräknad skuld som förfaller efter 5 år | 0 | 27 501 507 |
| | 28 706 195 | 29 007 907 |

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Avgår kortfristig del | 5 483 610 | 301 280 |
| Varav långfristig del | 23 222 585 | 28 706 627 |

5 483 610 kr av föreningens fastighetslån har formellt löptid på 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Planerad amortering för den totala skulden är 301 712 kr.

Ställda säkerheter

| | | |
|----------------------|------------|------------|
| Pantbrev i fastighet | 35 295 000 | 35 295 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |

| 17 Övriga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
|--------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|------------------------------|--------|--------|
| Utgående mervärdesskatt | 4 743 | 2 496 |
| Personalens källskatt | 21 164 | 25 243 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 15 784 | 18 477 |
| | 41 691 | 46 216 |

14

HSB:s Brf Helgebröten i Landskrona
744000-0599

| 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 568 874 | 607 799 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 207 757 | 96 819 |
| | 776 631 | 704 618 |

Eventualförpliktelser

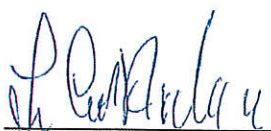
Inga eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs inte från den 1 januari 2018.


Landskrona den ⁹⁹/₁₅ 2018


Janet Ek


Jan-Erik Andersson


Gerd Odeborg

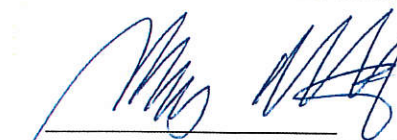

Jan-Åke Svensson


Sven Andersson



Holger Uberall

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{29/5}/₂₀₁₈ 2018.


Magnus Emilsson
180607

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Av föreningen vald revisor
Monica Stålhammar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Helgebröten i Landskrona, org.nr.744000-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Helgebröten i Landskrona för år 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 december 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 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 Helgebröten i Landskrona för år 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 7/6 2018

Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Monica Stålhammar
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. Revisorer yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget 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