

ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsföreningen

Falken 8

i Helsingborg



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.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Falken 8 i Helsingborg, org.nr 769613-6758, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2006-01-12. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och föreningen äger fastigheten Falken 8 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Kompanigatan 14.

Föreningen förvärvade fastigheten Helsingborg Falken 8, 2006-01-25. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar med 10 lägenheter. Den totala boarean är 824 m². Föreningen tillträdde fastigheten 2007-03-01.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 2 st
3 rum & kök, 8 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam. Från 1 januari 2017 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningen är med i samfällighetsföreningen Falken vilken förvaltar gemensamhetsanläggningen Falken ga1 omfattande kvartersgård med grönytor och rabatter, trädvegetation, asfalterade gångar, ytor med gräsarmerad betong, gång och cykelväg, cykelställ, miljöhus samt grillplats.

Från och med 2015-01-01 sköter HSB Nordvästra Skåne den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2017.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten bedöms vara i gott skick. Då fastigheten är nybyggd 2007 finns inga större reparationer inplanerade. Styrelsen håller löpande koll på eventuella brister och åtgärdar dessa omgående.

Innan 2022-02-05 ska nästa besiktning av ventilationssystemet vara utfört.

Årets resultat blev -78 050 kr, jämfört med -401 708 kr föregående år. Det negativa resultatet föregående år berodde bl a på stora underhållskostnader i form av ommålning av huset.

År 2014 ändrades också redovisningsreglerna vilket innebär att föreningens byggnad skrivs av enligt en linjär plan i stället för som tidigare en progressiv plan. Avskrivningskostnaderna har därmed ökat på föreningens byggnad med ca 113 000 kr från år 2013 till 2014. Avskrivningskostnaderna är inget som påverkar föreningens likviditet. Den årliga avskrivningen på byggnaden är nu ca 205 000 kr per år.

Föreningens budget för år 2017 indikerar på ett positivt kassaflöde, detta förutsätter att inga oförutsedda kostnader tillkommer. *AC*

I posten drift- och fastighetskostnader ingår även löpande underhåll och planerat underhåll. Att posten har minskat jämfört med föregående år beror främst på det planerade underhållet. Se vidare not 3.

Övriga externa kostnader är lägre än föregående år. Se not 4.

Under 2015 har föreningen investerat i nya porttelefoner. Kostnad för porttelefonerna uppick till 63 739 kr. Detta är bokfört som en om- och tillbyggnad under posten byggnader. Avskrivningstid är 10 år.

Räntekostnaderna är drygt 23 000 kr lägre än föregående år, vilket beror på lägre räntor i huvudsak. Under 2017 kommer ett av förenings lån att skrivas om. Se not 12.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till - 137 883 kr jämfört med -149 073 kr föregående år. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 71 115 kr och baseras enligt föreningens tidigare stadgar på 0,3 % av byggnadskostnaden. Detta då ingen underhållsplan är färdigställd för tillfället.

Vid årets ingång hade föreningen 564 340 kr på sina bankkonton. Den sista december var behållningen 688 212 kr på konto i Handelsbanken.

Installation av fiber kommer att påbörjas under februari 2017.

Nya stadgar är framtagna. Beslut ska tas på stämma.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2016 hade föreningen 17 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 16 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2016. En extra föreningsstämma hölls 6 mars på grund av stadgeändringar.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Catarina Kynaston, ordförande

Lars Andersson, sekreterare

Sebastian Green, kassör

Kenneth Magnusson

Angelica Nilsson

Suppleanter:

Jerker Nilsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Catarina Kynaston och Lars Andersson.

Revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid föreningsstämman. *AK*

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	709	713	713	723
Årets resultat, tkr	-78	-402	-79	-71
Soliditet (%)	76%	76%	76%	76%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	821	821	821	821
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	330	672	293	-
Lån, kr/kvm	9 587	9 605	9 605	9 605

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

I drift- och fastighetskostnaderna ingår löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Överlåtelsevärde presenteras inte för de år då endast en överlåtelse skett.

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	25 306 018	25 707 726
Årets resultat	-78 050	-401 708
Vid årets slut	25 227 968	25 306 018

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-444 543,15
Årets resultat	-78 050,32
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-522 593,47

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. AC

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	709 108	712 608
Övriga rörelseintäkter	2	12 500	-
Summa rörelseintäkter		721 608	712 608
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-272 057	-553 977
Övriga externa kostnader	4	-54 043	-59 173
Personalkostnader och arvoden	5	-19 609	-23 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 180	-218 180
Summa rörelsekostnader		-563 889	-855 090
Rörelseresultat		157 719	-142 482
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-235 769	-259 226
Summa finansiella poster		-235 769	-259 226
Resultat efter finansiella poster		-78 050	-401 708
Resultat före skatt		-78 050	-401 708
Årets resultat		-78 050	-401 708

12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 546 295	32 757 763
Inventarier, verktyg och installationer		30 411	37 123
Summa materiella anläggningstillgångar		32 576 706	32 794 886
Summa anläggningstillgångar		32 576 706	32 794 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	1 073
Övriga fordringar	8	3 696	3 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10 815	8 684
Summa kortfristiga fordringar		14 511	13 480
<i>Kassa och bank</i>	10	688 212	564 340
Summa omsättningstillgångar		702 723	577 820
SUMMA TILLGÅNGAR		33 279 429	33 372 706

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		25 410 000	25 410 000
Fond för yttre underhåll		340 561	280 728
Summa bundet eget kapital		25 750 561	25 690 728
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-444 543	16 998
Årets resultat		-78 050	-401 708
Summa fritt eget kapital		-522 593	-384 710
Summa eget kapital		25 227 968	25 306 018
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Skulder till kreditinstitut		7 779 575	7 914 575
Summa långfristiga skulder		7 779 575	7 914 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	-
Leverantörsskulder		25 276	33 001
Aktuella skatteskulder		12 550	12 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	114 060	106 822
Summa kortfristiga skulder		271 886	152 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 279 429	33 372 706

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak slutavskriven år 2126	120 år
Fastighetsinvesteringar	Rak	10 år
- Inventarier	Rak	5 år & 10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker för nuvarande med 0,3 % av föreningens byggnadskostnad, räknat på 23 705 000 kr. Detta då fastigheten bara är 10 år gammal och en underhållsplan inte är framtagen i nuläget. Styrelsen är beslutande organ avseende reserveringen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	676 608	676 608
Hyror	32 500	36 000
Summa	709 108	712 608

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övriga intäkter	12 500	-
Summa	12 500	-

Övrig intäkter avser fakturering till PMT Ställningar AB för bättring av fasad.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
EI	29 207	26 647
Uppvärmning	78 744	72 532
Vatten	22 974	22 944
Fastighetservice	57 571	53 734
Försäkring	6 247	6 186
Kommunikation	9 748	9 556
Löpande underhåll	49 945	32 418
Planerat underhåll	11 282	323 750
Fastighetsavgift/-skatt	6 340	6 210
Summa	272 058	553 977

Löpande underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löpande underhåll	20 409	10 660
Löpande underhåll hissar	23 880	19 552
Löpande underhåll tvättstugor	-	744
Löpande underhåll vatten/avlopp	3 670	975
Löpande underhåll belysning	1 986	487
Summa	49 945	32 418

Fastighetsavgift/-skatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsavgift/skatt	6 340	6 210
Summa	6 340	6 210

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. Föreningen betalar för närvarande halv fastighetsavgift och då är maxbeloppet 634 kr per lägenhet. *AK*

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Telefonkostnader	5 716	4 593
Förvaltningskostnader	48 327	54 580
Summa	54 043	59 173

Kreditupplysning ingår numera under förvaltningskostnader.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	15 000	18 000
Sociala avgifter	4 609	5 760
Summa	19 609	23 760

Enligt stämmobeslut ska styrelsen arvoderas med 15 000 kr exklusive sociala avgifter.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader lån	235 742	259 212
Ränta skattekonto	27	14
Summa	235 769	259 226

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 768 739	23 705 000
Årets investeringar porttelefoner	-	63 739
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 768 739	23 768 739
Ingående ackumulerade avskrivningar	-945 976	-734 508
Årets avskrivningar	-211 467	-211 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 157 443	-945 976
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 935 000	9 935 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 935 000	9 935 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	32 546 296	32 757 763

Från och med i 2014 bokslut skriver föreningen av på byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	12 000 000	6 600 000	18 600 000
Summa	12 000 000	6 600 000	18 600 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 625	51 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 625	51 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 502	-7 790
Årets avskrivningar	-6 712	-6 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 214	-14 502
Utgående redovisat värde	30 411	37 123

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	3 696	3 723
Summa	3 696	3 723

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Com Hem	2 512	2 437
Fastighetsförsäkring	8 303	6 247
Summa	10 815	8 684

Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	688 212	564 340
Summa	688 212	564 340

Not 11 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	19 776 000	5 634 000	280 728	16 998	-401 708
Disposition enl. stämmobeslut				-401 708	401 708
Från fond för yttre underhåll			-11 282	11 282	
Till fond för yttre underhåll			71 115	-71 115	
Årets resultat					-78 050
Vid årets slut	19 776 000	5 634 000	340 561	-444 543	-78 050

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	-78 050	-401 708
Från fond för yttre underhåll*	11 282	323 750
Till fond för yttre underhåll**	-71 115	-71 115
Resultat efter disposition av underhåll	-137 883	-149 073

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek	2,87 %	2017-09-25	2017-09-25	2 760 000	2 760 000
Swedbank Hypotek	3,48 %	2020-10-23	2020-10-23	2 760 000	2 760 000
Swedbank Hypotek	3,46 %	2019-10-25	2019-10-25	2 379 575	2 394 575
Summa				7 899 575	7 914 575
Varav kortfristig del				120 000	-
Varav långfristig del				7 779 575	7 914 575

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	8 880 000	8 880 000
Varav obelånade	-600 000	-600 000
Ställda säkerheter	8 280 000	8 280 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	51 925	39 977
Räntekostnader lån	18 796	34 662
Öresundskraftfaktura betald 2017, avser 2016	13 476	-
Arvode 2016, kommer utbetalas 2017	2 800	-
Arvode styrelse	15 000	18 000
Sociala avgifter	4 713	5 760
Arvode Revision	7 350	7 350
Krediterad faktura	-	1 073
Summa	114 060	106 822

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna per 1 januari 2017. Installation av fiber kommer att påbörjas i slutet av Februari 2017. *AK*

Underskrifter

Helsingborg, 2017 - 03 - 11 .


Catarina Kynaston


Lars Andersson


Sebastian Green


Angelica Nilsson


Kenneth Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 03-20 .


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falken 8 i Helsingborg, org.nr. 769613–6758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falken 8 i Helsingborg för år 2016

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *RC*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Falken 8 i Helsingborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 20/03 2017



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne