

# ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening

## Utsikten

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Utsikten i Ängelholm, 739400-0678 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1952. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Willan 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och hyreslokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Åsbogatan 48 A-F.

Föreningen har 42 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 486 m<sup>2</sup> och 6 lokaler på 231 m<sup>2</sup>

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök: 6 st

2 rum & kök: 24 st

3 rum & kök: 12 st

Från och med år 2017 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### **Underhåll**

Stadageändlig fastighetsbesiktning har utförts av ordförande och förvaltare i oktober 2017. Vid besiktningen konstaterades endast mindre anmärkningar.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan. Under året har föreningen slutfört projektet med byte av entrépartier samt installerat ett nytt låssystem med taggar och automatiska dörröppnare.

Inom de närmaste åren planeras följande underhållsåtgärder:

En helrenovering av utemiljön på portsidan är beslutad och kommer att påbörjas 2018. Renovering av tak kan komma att ske.


### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 529 676 kr, föregående år var motsvarande 637 461 kr.

Driftskostnader har varit högre än föregående år vilket främst beror på högre kostnad för löpande underhåll. För jämförelser mellan olika delposter se not 2.

Under året har projektet med byte av entrépartier samt installation av passagesystem slutförts. Kostnaden skrivs av på 15 år och innebär ökade avskrivningar.

Räntekostnaderna har varit lägre. Under året har föreningen löst ett av sina lån.

Föreningens likvida medel är placerade på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den sista december var behållningen 1 793 516 kr. 

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017. Föreningen har haft en extrastämma den 8 november 2017 för att anta nya stadgar.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Per Bengtsson, ordförande  
Ola Tall, vice ordförande  
Petter Brinck, sekreterare  
Lena Abrahamsson  
Allan Berg  
Björn Svanteson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ola Tall, Petter Brinck samt Lena Abrahamsson

Revisor har varit Martin Johansson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Ola Tall med Björn Svanteson som suppleant.

Studieorganisatör har varit Björn Svanteson

### Mål för verksamheten

Föreningen har som mål att åstadkomma ett bra boende till en rimlig kostnad. Detta genom att föreningen jobbat aktivt med planerat underhåll.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och vid årets slut 46. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 916	1 916	1 916	1 916
Resultat efter finansiella poster (tkr)	530	637	543	532
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	180	287	250	276
Soliditet (%)	74	61	55	45
Årsavgift (kr/kvm)	736	736	736	736
Drift (kr/kvm)*	373	337	347	371
Lån (kr/kvm)	436	748	806	997
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 423	10 552	10 303	-

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

Nyckeltalen beräknas på den totala bostads- och lokalytan som är 2 717 kvm.

Under året har fem bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). *K*

## Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	69 710	-	1 571 511	1 398 540	637 461
Disposition enligt stämmobeslut				637 461	-637 461
Till fond för yttre underhåll			350 000	-350 000	
Årets resultat					529 676
<b>Vid årets slut</b>	<b>69 710</b>	<b>-</b>	<b>1 921 511</b>	<b>1 686 001</b>	<b>529 676</b>

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### **Resultat efter disposition av underhåll**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	529 676	637 461
Från fond för yttre underhåll*	-	6 350
Till fond för yttre underhåll**	-350 000	-357 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>179 676</b>	<b>286 811</b>


\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 686 001,25
Årets resultat	529 675,69
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 215 676,94</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter 

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		1 916 328	1 915 608
Övriga rörelseintäkter		-	12 549
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 916 328</b>	<b>1 928 157</b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Drift	2	-1 013 825	-915 685
Planerat underhåll		-	-6 350
Övriga externa kostnader	3	-130 286	-132 072
Personalkostnader och arvoden	4	-68 674	-67 695
Avskrivningar		-156 118	-113 302
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 368 903</b>	<b>-1 235 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>547 425</b>	<b>693 053</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 344	4 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 094	-60 414
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17 750</b>	<b>-55 592</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>529 675</b>	<b>637 461</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>529 676</b>	<b>637 461</b>

*tt*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	3 792 003	3 300 843
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 092	20 123
Pågående nyanläggningar		45 619	30 584
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 852 714</b>	<b>3 351 550</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 853 214</b>	<b>3 352 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	3 405
Aktuell skattefordran		5 250	5 250
Övriga fordringar		11 681	1 046
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 793 516	2 616 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 418	47 530
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 847 865</b>	<b>2 673 481</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 847 865</b>	<b>2 673 481</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 701 079</b>	<b>6 025 531</b>

*Handwritten mark*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 710	69 710
Fond för yttre underhåll		1 921 511	1 571 511
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 991 221</b>	<b>1 641 221</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 686 001	1 398 541
Årets resultat		529 676	637 461
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 215 677</b>	<b>2 036 002</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 206 898</b>	<b>3 677 223</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 092 986	1 940 292
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 092 986</b>	<b>1 940 292</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		92 000	92 000
Leverantörsskulder		147 401	117 930
Fond för inre underhåll		26 716	28 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 078	169 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>401 195</b>	<b>408 016</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 494 181</b>	<b>2 348 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 701 079</b>	<b>6 025 531</b>

u



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	1,2
-Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33

### Fordringar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Inkomstskatt

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

### Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 828 176	1 828 176
Hyror	88 152	87 432
	1 916 328	1 915 608
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	-	12 549
<b>Summa</b>	<b>1 916 328</b>	<b>1 928 157</b>

### Not 2 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ei	44 848	45 809
Uppvärmning	278 291	284 400
Vatten	64 645	72 934
Renhållning	32 034	32 766
Löpande underhåll	120 868	32 687
Fastighetservice	316 298	308 599
Fastighetsförsäkring	33 591	25 459
Kommunikation	69 144	58 926
Fastighetsavgift	54 106	54 105
<b>Summa</b>	<b>1 013 825</b>	<b>915 685</b>

I renhållning ingår även kärldvätt.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förvaltningskostnader	96 929	97 607
Telefon	-	1 739
Arvode extern revisor	8 913	8 538
Medlemsverksamhet	24 444	24 188
<b>Summa</b>	<b>130 286</b>	<b>132 072</b>

Kostnad för telefon bokas numera under posten kommunikation, se not 2.

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	15 674	14 695
<b>Summa</b>	<b>68 674</b>	<b>67 695</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 972 288	11 972 288
Årets investeringar	642 247	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 614 535	11 972 288
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 726 445	-8 618 173
Årets avskrivningar	-151 087	-108 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 877 532	-8 726 445
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 792 003</b>	<b>3 300 843</b>
varav byggnader	3 737 003	3 245 843
varav mark	55 000	55 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick takrenovering från år 1983, fönsterbyte från år 1990, ombyggnad av trädgård och postboxar från år 2008 samt ombyggnad av hobby- till föreningslokal från år 2010.

Under året har projektet avseende byte av entrepartier samt passagesystem slutförts.

### Taxeringsvärden på fastigheter


Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	11 800 000	4 972 000	16 772 000
Hyreshus lokaler	379 000	-	379 000
<b>Summa</b>	<b>12 179 000</b>	<b>4 972 000</b>	<b>17 151 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 286	22 133
Årets anskaffningar	-	25 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 286	47 286
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 163	-22 133
Årets avskrivningar	-5 031	-5 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 194	-27 163
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 092</b>	<b>20 123</b>

### Pågående nyanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	30 584	-
Årets anskaffningar, entrepartier, passagesystem	611 663	30 584
Årets anskaffningar, utemiljö	45 619	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-642 247	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 619</b>	<b>30 584</b>

Projektet med entrepartier och passagesystem är avslutat under 2017. 

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,11%	2021-09-24	2021-09-24	1 184 986	1 276 986
Swedbank Hypotek	3,01%	2017-04-27	2017-04-27	löst lån	755 306
<b>Summa</b>				<b>1 184 986</b>	<b>2 032 292</b>
varav kortfristig del				-92 000	-92 000
varav långfristig del				1 092 986	1 940 292


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

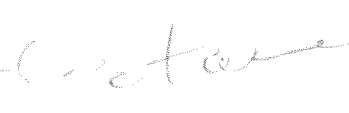
## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	5 643 000	5 643 000
Varav obelånade	-1 143 000	-1 143 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

## Underskrifter

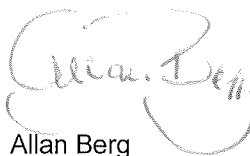
Ängelholm, 2018-04-18.

  
Per Bengtsson

  
Ola Tall

  
Petter Brinck

  
Lena Abrahamsson

  
Allan Berg

  
Björn Svantesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02.



Martin Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsikten i Ängelholm, org.nr. 739400-0678

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten i Ängelholm 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 Utsikten i Ängelholm 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 trygghande 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 revisionsssed 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.

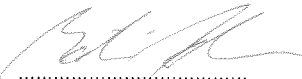
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Ängelholm den 20/05 2018



**Afrodita Cristea**

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Martin Johansson

Av föreningen vald revisor

# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfall) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne