

# ÅRSREDOVISNING 2019

---

Bostadsrättsföreningen

**FlemmingKronan**

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 ansvarar 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](http://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.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan, org.nr 769614-3846, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan bildades år 2006. Den 17 juni 2014 köpte föreningen fastigheten Kronan 21. Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg och ligger på Erik Dahlbergs Gata 43 samt Flemminggatan 10 och 12.

På fastigheten finns tre byggnader med 42 bostadslägenheter på sammanlagt 2 984 kvm, 1 lokal på 121 kvm, 6 garage och 6 carportar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	11 st
2 rum & kök:	5 st
3 rum & kök:	7 st
4 rum & kök:	10 st
5 rum & kök:	9 st

Den siste december 2019 var 39 lägenheter bostadsrätter och 3 lägenheter hyresrätter.

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

En hyreslägenhet har ombildats till bostadsrätt. Föreningen har genomfört relining i samtliga lägenheter. Närmast planerar styrelsen för borttagande av vattenrör som inte används, översyn av tak och balkongrenovering.

#### **Medlemsinformation**

Vid årets början hade föreningen 52 medlemmar och vid årets slut 58 medlemmar.

Ordinarie stämma hölls den 2 maj. Extrastämma hölls den 7 februari för beslut om relining av avloppsstammar.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Marcus Rydnemalm (ordförande), Jan Olof Rydström, Jenny Sjöholm och Frida Andersson. Styrelsesuppleant var Carl-Eric Johansson.

Revisor har varit Per-Erik Gillberg från BoRevision AB.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 281	2 212	2 137	2 171
Årets resultat, tkr	-1 736	166	-421	140
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-1 513	40	-250	-48
Soliditet	63 %	63 %	57 %	56 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	703	663	631	631
Drift och fastighetskostnader, kr/kvm	1 045	387	519	365
Lån, kr/kvm	7 749	7 829	9 441	9 517
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	25 819	28 537	25 080	23 754

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren.  
Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån per kvm utgår från totalytan på 3 105 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

### Förändringar i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	41 656 625	1 797 625	223 654	-1 451 762	166 103
Disposition enligt stämmobeslut				166 103	-166 103
Under året erlagda insatser	1 337 625				
Under året erlagda upplåtelseavgifter		647 375			
Från fond för yttre underhåll			-723 654	723 654	
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					-1 736 461
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 994 250</b>	<b>2 445 000</b>	<b>-</b>	<b>-1 062 005</b>	<b>-1 736 461</b>

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2019-12-31	2018-12-31
Årets resultat	-1 736 461	166 103
Från fond för yttre underhåll*	723 654	143 807
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-350 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-1 512 807</b>	<b>-40 090</b>

\* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll. I år täckte inte fonden kostnaderna.

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

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 062 005
Årets resultat	-1 736 461
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-2 798 466</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

*PK*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 281 012	2 212 103
Övriga rörelseintäkter	2	132 716	137 852
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 413 728</b>	<b>2 349 955</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 244 487	-1 200 270
Övriga externa kostnader	4	-130 889	-131 290
Personalkostnader och arvoden	5	-64 461	-35 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 586	-354 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 794 423</b>	<b>-1 721 994</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 380 695</b>	<b>627 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 766	-461 858
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 766</b>	<b>-461 858</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 736 461</b>	<b>166 103</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 736 461</b>	<b>166 103</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 736 461</b>	<b>166 103</b>

*JK*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	65 299 363	65 653 949
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 299 363</b>	<b>65 653 949</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 299 363</b>	<b>65 653 949</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		1 828	1 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 904	74 712
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 732</b>	<b>76 339</b>
<b>Kassa och bank</b>	7	<b>1 789 667</b>	<b>1 429 658</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 863 399</b>	<b>1 505 997</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 162 762</b>	<b>67 159 946</b>

Red

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		45 439 250	43 454 250
Fond för yttre underhåll		-	223 654
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 439 250</b>	<b>43 677 904</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 062 005	-1 451 762
Årets resultat		-1 736 461	166 103
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 798 466</b>	<b>-1 285 659</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 640 784</b>	<b>42 392 245</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	19 641 000	24 139 892
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 641 000</b>	<b>24 139 892</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 418 892	170 000
Leverantörsskulder		107 621	110 920
Aktuella skatteskulder		6 163	5 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		348 302	341 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 880 978</b>	<b>627 809</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 162 762</b>	<b>67 159 946</b>

17/11

### **Redovisningsprinciper**

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

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivningsplanen för byggnaden är på 120 år från ombildningsåret 2014.

#### **Följande avskrivningstider tillämpas:**

- Byggnader	120 år
- Om- och tillbyggnader	20 år

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten.

*Pella*



### Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 892 373	1 745 574
Hyror	388 639	466 529
<b>Summa</b>	<b>2 281 012</b>	<b>2 212 103</b>

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 6 %. Ökade avgiftsintäkter beror även på ombildning av hyreslägenhet till bostadsrätt. Av samma anledning har hyrorna minskat.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga avgifter	126 572	133 660
Övriga intäkter	6 144	4 192
<b>Summa</b>	<b>132 716</b>	<b>137 852</b>

Övriga avgifter avser kabel-TV och bredband.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	72 152	68 178
Uppvärmning	383 413	415 170
Vatten	89 241	82 601
Renhållning	33 532	38 375
Fastighetsservice	89 775	151 252
Försäkring	36 599	35 533
Kommunikation	133 052	130 325
Löpande underhåll	76 414	70 085
Planerat underhåll	2 262 535	143 807
Fastighetsavgift/skatt	67 774	64 944
<b>Summa</b>	<b>3 244 487</b>	<b>1 200 270</b>

Planerat underhåll avser främst relining.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	115 709	116 552
Arvode extern revisor	15 180	14 738
<b>Summa</b>	<b>130 889</b>	<b>131 290</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning, juridiska tjänster, medlemsverksamhet, stämma och styrelsemöten och diverse inköp. Både i år och förra året hade föreningen kostnader på cirka 50 000 kr för mäkl arvode i samband med försäljning av bostadsrätt.

*Red*

### Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelse och valberedning	46 500	27 355
Sociala kostnader	17 961	8 493
<b>Summa</b>	<b>64 461</b>	<b>35 848</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med ett prisbasbelopp och valberedningen med 500 kr per ledamot. Felaktiga utbetalningar återbetalades förra året, vilket gjorde att förra årets kostnad blev cirka 20 000 kr lägre än egentlig kostnad.

### Medelantalet anställda

Föreningen har under året och förra året inte haft några anställda.

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 849 256	41 849 256
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 849 256	41 849 256
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 758 907	-1 404 322
Årets avskrivningar	-354 586	-354 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 113 493	-1 758 907
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 563 600	25 563 600
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>65 299 363</b>	<b>65 653 949</b>

Av köpehandlingarna år 2014 framgick inte fördelningen mellan byggnad och mark utan detta har beräknats utifrån taxeringsvärde där byggnad utgör 62 % och mark 38 %. Av 67 272 650 kr (kostnader för köp av fastigheten) utgör byggnaden 41 709 050 kr.

Avskrivning på byggnaden görs enligt K2 (120 år). År 2016 investerades i miljöstation (20 år).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	30 000 000	62 000 000
Hyreshus lokaler	676 000	318 000	994 000
<b>Summa</b>	<b>32 676 000</b>	<b>30 318 000</b>	<b>62 994 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	1 789 667	1 429 658
<b>Summa</b>	<b>1 789 667</b>	<b>1 429 658</b>

*PEL*

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	1,45 %	2021-05-19	2021-05-19	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	0,95 %	2020-06-17	2020-06-17	4 224 892	4 360 892
Nordea Hypotek	1,40 %	2022-05-11	2022-05-11	4 915 000	4 949 000
Stadshypotek AB	1,05 %	2023-06-01	2023-06-01	9 920 000	10 000 000
<b>Summa</b>				<b>24 059 892</b>	<b>24 309 892</b>
Varav kortfristig del				4 418 892	170 000
Varav långfristig del				19 641 000	24 139 892

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 22,4 miljoner kr om fem år.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

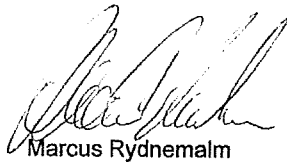
	2019-12-31	2018-12-31
Pantsatta	29 960 000	29 960 000
Obelånade	1 600 000	1 600 000
<b>Summa uttagna fastighetsinteckningar</b>	<b>31 560 000</b>	<b>31 560 000</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

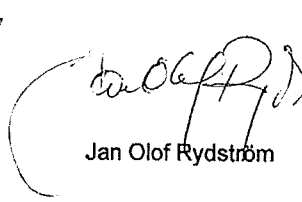
Den 1 januari 2020 höjs avgifterna med 6 %.

## Underskrifter

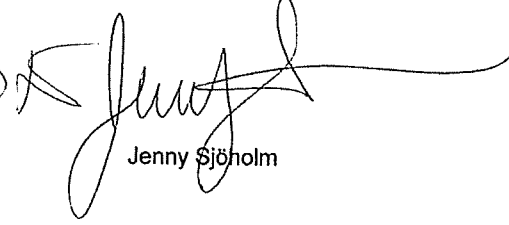
Helsingborg, 2020-05-07.



Marcus Rydnemalm



Jan Olof Rydström



Jenny Sjöholm



Frida Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14 .



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf FlemmingKronan, org.nr. 769614-3846

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf FlemmingKronan för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

#### 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 revisionssed 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.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman

#### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den bedömningen, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

REB

## 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 FlemmingKronan för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed 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 överträdelse 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 14/5 2020



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
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 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. 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne